



Foto: Rasmus Karlsson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR VERKSTADEN 1

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft:

2022-05-05

Plannummer:

2022-05-05

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

Diarienummer: 2017/422

Upprättad/reviderad: 2022-02-15

INNEHÅLL

HANDLINGAR.....	4
INLEDNING	4
SYFTE	4
HUVUDDRAG	4
PROCESS.....	5
TIDPLAN	5
PLANDATA.....	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	5
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	6
PLANBESTÄMMELSER	6
ILLUSTRATIONSPLAN.....	8
NATUR OCH KULTUR.....	8
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	9
GATOR OCH TRAFIK.....	10
STÖRNINGAR	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	12
ÖVERSIKTSPLAN	12
FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN	12
ULRICEHAMN 2040 - NY ÖVERSIKTSPLAN.....	12
DETALJPLAN	12
FÖRUTSÄTTNINGAR	13
NATUR OCH KULTUR.....	13
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	15
GATOR OCH TRAFIK.....	16
VATTENSKYDDSOMRÅDE	17
STRANDSKYDD	17
STÖRNINGAR	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
RIKSINTRESSEN	18
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.....	19
FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN	19
KONSEKVENSBESKRIVNING	19
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	19
STADSBILD.....	19

ARTSKYDDSFÖRORDNING.....	19
NATURVÄRDEN.....	20
TRAFIK.....	20
OMGIVNINGSPÅVERKAN.....	20
FARLIGT GODS.....	20
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	21
HÖGA VATTENNIVÅER EFTER SKYFALL.....	21
PLANSTRIDIG BEBYGGELSE.....	21
NOLLALTERNATIV.....	21
PLANALTERNATIV.....	21
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	22
INLEDNING.....	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	22
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR.....	23

LÄSANVISNING

Dispositionen i planbeskrivningen är till för att läsaren till en början ska få inblick i förslaget och därefter, vid behov, kan läsa om förutsättningarna som råder i planområdet. För att få en övergripande förståelse över planområdet inleds dokumentet med en introduktion som ger en inblick över platsens förutsättningar. Därefter följer förslaget på förändring. Efter förslaget framställs tidigare ställningstaganden rörande planområdet, dokumentet avslutas med en mer ingående förklaring över platsens förutsättningar. Om läsaren i förslagsdelen upplever något som oklart kan denne således bläddra framåt i dokumentet för att få mer bakgrundsinformation.

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1500
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar som utgjort underlag för detaljplanen:

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

INLEDNING

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att medge en fortsatt utveckling av nuvarande industriverksamhet samt möjliggöra för en successiv omvandling av området till icke störande verksamheter om nuvarande verksamhet skulle flytta. Utveckling ska ske med hänsyn till de risker som riksväg 40 medför. Detaljplanen syftar även till att detaljplanlägga den del av fastigheten Verkstaden 1 som är belägen inom vägområdet tillhörande riksväg 40 för att marken ska kunna nyttjas för upplag.

HUVUDDRAG

Planområdet omfattar en del av fastigheten Verkstaden 1, som i dagsläget ägs och nyttjas av det kommunala energibolaget Ulricehamns Energi AB (UEAB) för deras verksamheter med lager, garage, ställverk och kontor.

Detaljplanens avgränsning har anpassats för att inbegripa verksamhetens befintliga utbredning. Den del av planområdet som är beläget inom vägområdet för riksväg 40 avgränsas vertikalt vid +180 meter över havet för att undvika att planlägga riksvägen. Bebyggelse regleras med riskreducerande åtgärder för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen medger en högre nockhöjd och större tillåten byggnadsarea för att skapa förutsättningar för utveckling av befintlig verksamhet, kontor samt andra icke störande verksamheter. Detaljplanen medför att den befintliga kontorsbyggnaden, som tidigare varit planstridig med sin byggnadshöjd på 18 meter, blir planenlig.

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs även en bit av *Stadsplan för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen* 1973-05-11.

PROCESS

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda, med flera, som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

TIDPLAN

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	första kvartalet 2020
Granskning	fjärde kvartalet 2021
Antagande	andra kvartalet 2022

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till andra kvartalet 2022.

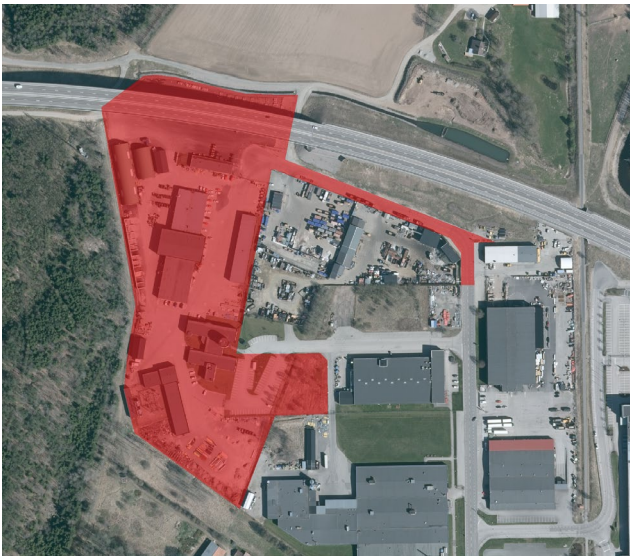


Bild 1. Ortofoto med planområdet markerat i rött.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på industriområdet Karlsnäs, i de norra delarna av Ulricehamns tätort och strax söder om riksväg 40 (rv40). I väst angränsar planområdet till grönområdet Fotåsen och söder om området ligger Vistaholms gård. Planområdets area är cirka 5,3 hektar och inbegriper en del av fastigheten Verkstaden 1.

Markägande

Fastigheten Verkstaden 1 ägs av det kommunala energibolaget Ulricehamns Energi AB (UEAB).

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

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

MB 4 kap. behandlar "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Planområdet berör inte något av dessa områden och omfattas därmed inte av 4 kap.

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

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

PLANBESTÄMMELSER

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

GATA

Den befintliga Karlsnäsvegen är planlagd som gata för att fortsatt säkerställa angöring till fastigheten Verkstaden 1. Gatan är en återvändsgränd och en vändplan är inkluderad. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

J - Industri

Planbestämmelsen medger industri för att möjliggöra fortsatt utveckling av nuvarande industriverksamhet inom området, i enlighet med planens syfte. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

J₁ – Industri

Användningsområdet ligger enbart inom riksvägens vägområde och är avsett för industriverksamhet under riksväg 40 i enlighet med planens syfte. Användningsbestämmelsen avgränsas vertikalt vid +180 meter över havet, vilket innebär cirka 5 meters höjd över befintlig marknivå för fastigheten. Den vertikala avgränsningen innebär att fastigheten är planlagd för industri utan att beröra rv40. Alla ändringsåtgärder inom området kräver tillstånd av väghållningsmyndigheten. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

K - Kontor

Planbestämmelsen tillåter utveckling av kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Bestämmelsen ökar detaljplanens flexibilitet och möjliggör för en successiv utveckling till icke störande verksamheter i det fall nuvarande verksamhet skulle flytta i enlighet med planens syfte. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Z - Verksamheter

Planbestämmelsen tillåter utveckling av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan så som lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Bestämmelsen innebär att en succesiv omvandling av området till icke störande verksamheter är möjlig i enlighet med planens syfte. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning

e₁

Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet. Planbestämmelsen syftar till att styra hur stor del av användningsområdet (JKZ) som får bebyggas. Detta för att säkerställa att inte hela ytan bebyggs. Bestämmelsen syftar även till att skapa flexibilitet i planen och möjliggöra för att eventuella avstyckade fastigheter kan utvecklas. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

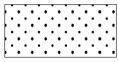
Utformning



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över havet. Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden inom planområdet till +193 meter över havet för kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en mer effektiv markanvändning vid fortsatt utveckling av verksamheter inom planområdet, i enlighet med planens syfte. Höjdsättningen tillåter byggnader på cirka 18 meter och gör befintlig kontorsbyggnad planenlig. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₁ – Endast byggnad utan stadigvarande vistelse får uppföras. Bestämmelsen motiveras av att området ligger i zon B för farligt gods (inom 30-40 meters avstånd till riksvägen). I zon B får enbart mindre känslig verksamhet uppföras och tillfällig vistelse ske. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering



Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen reglerar vilken yta inom planområdet som får bebyggas och har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark reglerad med prickmark inom J₁ motiveras av att området ligger inom riksvägens vägområde och därmed inte får bebyggas.

Reglerad prickmark i de norra delarna av (JKZ) motiveras av att området utgör zon A för farligt gods då det ligger inom 30 meters avstånd till riksvägen. Inom zon A får enbart ej känslig verksamhet uppföras så som trafik, parkering och upplag. Regleringen medför att fyra befintliga byggnader blir planstridiga. Berörda byggnader kommer inte beviljas bygglov så länge de ligger inom prickmark. Avsikten är att förhindra vidare byggnation i zon A.

Prickmark utmed fastighetens östra och södra gräns syftar till att reglera så byggnader inte uppförs direkt i fastighetsgräns. Bestämmelsen motiveras av att underhåll av bebyggelse ska kunna ske på egen fastighetsmark.

Utförande

b1

Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark. Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 150 meter från transportled för farligt gods. Regleringen motiveras av att det inom riskhanteringsavståndet bör vidtas åtgärder för att begränsa skadorna vid en olycka med farligt gods. Luftintag som placeras på 8 meters höjd ovan mark bidrar till en påtaglig riskminskning vid utsläpp av giftig gas. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b2

Utrymning ska vara möjlig bort från riksvägen. Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 150 meter från transportled för farligt gods. Regleringen motiveras av att det inom

riskhanteringsavståndet bör vidtas åtgärder för att begränsa skadorna vid en olycka med farligt gods. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från den dagen detaljplanen får laga kraft. PBL 4 kap. 21 §.

Villkor för lov

a₁

Bygglov får inte ges för åtgärder, som innebär en ändrad användning, eller för ny bebyggelse förrän markens lämplighet säkerställts genom sanering till nivå motsvarande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Bestämmelsen avgränsas till ett område med en befintlig byggnad i den östra delen av planområdet. Regleringen motiveras av att restföroreningar finns i begränsad omfattning under en befintlig byggnad och att sanering inte anses behövas så länge markanvändningen inte förändras eller inga förändringar görs på byggnaden. Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 14 § 1 st 1p.

Upphävande av detaljplan

Upphävt område. Del av stadsplan för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen 1973-05-11. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphävs gällande detaljplan för det skrafferade området (se bild 2). Upphävandet motiveras av att området varit planlagt som PARK men att området ej fyller funktion som allmän platsmark. Upphävandet innebär att området ej är detaljplanelagt.

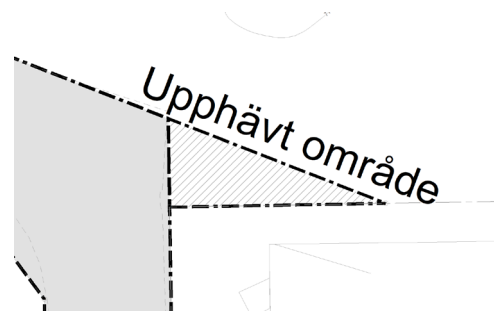


Bild 2. Område där stadsplan upphävs.

ILLUSTRATIONSPLAN



Bild 3. Illustrationen visar ett exempel på hur en maximal exploatering enligt detaljplanen skulle kunna se ut.

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Detaljplanen innebär inga förändringar på mark och vegetation.

Markföroreningar

Detaljplanen inbegriper ett område där restföroreningar finns i begränsad omfattning under en befintlig byggnad och kompletterande undersökningar krävs vid eventuella åtgärder som förändrar markanvändningen eller vid nybyggnation (se bild 4). Planen reglerar därför att bygglov inte får ges för sådana förändringar förrän markens lämplighet säkerställts genom sanering till nivå motsvarande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig verksamhet. Så länge byggnaden finns kvar och inga förändringar görs av markanvändningen anses ingen sanering behöva genomföras.



Bild 4. Byggnad där sanering kan krävas, markerat i rött.

Naturvärden

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på naturvärden, vare sig inom planområdet eller i omkringliggande naturområden.

Fågelarten svart rödstjärt har noterats omkring planområdet men arten bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen då arten trivs i stads- och industriområden.

Kulturmiljövärden

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på kulturmiljövärden.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Detaljplanen tillåter en nockhöjd på +193 meter över havet, vilket innebär en ungefärlig byggnation på 18 meter då marknivån ligger på cirka +175 m ö.h. Största byggnadsarea regleras till 50% av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket innebär ungefär 20 000 kvm byggnadsarea totalt. Regleringen möjliggör för eventuella avstyckade fastigheter att få bygg rätt.

I planområdets norra del reglerar en utformningsbestämmelse att endast byggnad utan stadigvarande vistelse får uppföras. Bestämmelsen säkerställer att byggnader där människor vistas stadigvarande inte får uppföras inom zon B (30-40 meters avstånd till riksväg 40) med anledning av de risker det innebär för människors hälsa och säkerhet (se bild 11, sida 17).

Byggnaders möjliga placering regleras med prickmark för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. I anslutning till rv40 regleras att ingen bebyggelse får uppföras närmre vägen än 30 meter och säkerställer att ingen vistas stadigvarande inom zon A (se bild 11, sida 17). Regleringen medför att fyra befintliga byggnader blir planstridiga då de delvis ligger inom området med prickmark. Det innebär att berörda byggnader inte kommer beviljas bygglov så länge de ligger inom prickmark. Avsikten är att förhindra vidare byggnation

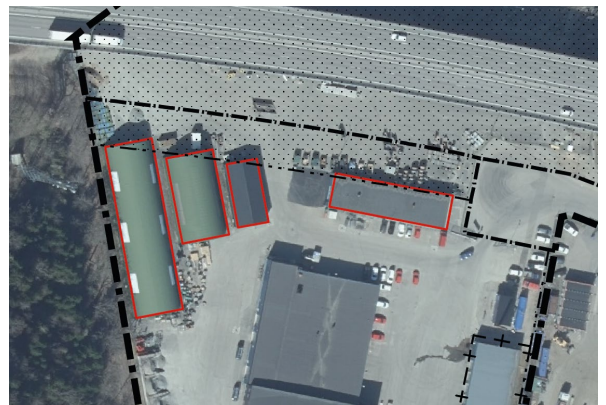


Bild 5. Byggnader som blir planstridiga, markerat i rött.

inom zon A utmed rv40.

Prickmark utmed områdesgräns i öster reglerar att byggnader inte uppförs i närmre än två meter till fastighetsgräns där planområdet angränsar till kvartersmark. I söder får byggnader inte uppföras närmre än tre meter till fastighetsgräns där planområdet angränsar till planlagd parkmiljö. Avsikten är att underhåll av bebyggelse ska kunna ske på egen fastighetsmark.

Inom 150 meters avstånd till rv40 regleras byggnaders utförande för att säkerställa att ventilation och utrymning ska kunna ske på ett säkert sätt. Om möjligt bör byggnader även förses med mekanisk till- och frånluft samt nödstopp av ventilationssystemet för byggnader med stadigvarande vistelse.

Grundläggning

Grundläggningsförutsättningarna bedöms som goda. Läs mer under "Geoteknik" (sida 13).

Verksamheter

Detaljplanen medger nuvarande industriverksamhet och tillåter en fortsatt utveckling av denna. I det fall nuvarande verksamhet skulle flytta möjliggör planen för en successiv omvandling av området till icke störande verksamheter. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar förordas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Detaljplanen medför inga förändringar i gatunätet. Karlsnäs vägen planläggs som gata för att säkerställa angöring till fastigheten. Även en vändplan inkluderas i användningsområdet på grund av att gatan slutar vid fastigheten och trafik behöver erbjudas möjlighet att vända.

För att undvika att planlägga riksväg 40 avgränsas användningsområdet J₁ till en höjd på +180 meter över havet varpå riksvägen inte berörs av planen. Brons betongfundament går däremot in i användningsområdet. Användningsområdet J₁ ligger inom riksvägens

vägområde där åtgärder kräver tillstånd av väghållningsmyndigheten (Trafikverket).

Gång- och cykelvägar

Detaljplanen innebär ingen förändring av gång- eller cykelvägar.

Servitut

Det servitut för skogstransporter som belastar Verkstaden 1 och är till förmån för Härstorp 5:12 bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

STÖRNINGAR

Buller

Eventuella kontorsverksamheter inom planområdet bedöms inte utsättas för trafikbuller som överskrider de föreskrifter som nämns i arbetsmiljöverkets författningssamling (AFS 2005:16) för buller.

Farligt gods

Planområdet ligger inom riskhanteringsområdet för riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. Detaljplanen reglerar att ingen byggnad får uppföras inom zon A (30 meter från riksvägen) och att enbart byggnader utan stadigvarande vistelse får uppföras inom zon B (30-40 meter från vägen).

Inom 150 meter från rv40 ska byggnader utformas så att utrymning är möjlig bort från riksvägen och friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark. Placeringen av friskluftsintag bör ske högt för att minska risken att giftiga gaser kommer in i byggnaderna. Giftiga gaser är ofta tyngre än omgivande luft, vilket innebär att de rör sig längs med marken. En placering av friskluftsintag högre än 8 meter ovan mark minskar påtagligt koncentrationen av giftiga gaser inomhus. Om möjligt bör byggnader även förses med mekanisk till- och frånluft samt nödstopp av ventilationssystemet för byggnader med stadigvarande vistelse.

Skyfall

Detaljplanen förhindrar att ny bebyggelse uppförs i planområdets nordvästra delar samt

under riksväg 40 där vatten riskerar att bli stående vid skyfall. Eftersom fastigheten nås via två infarter är framkomligheten säkerställd även vid översvämning och inga åtgärder bedöms behövas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen inom planområdet är utbyggd och detaljplanen innebär inga förändringar.

Dag- och dräneringsvatten

Ett genomförande av planen beräknas inte öka dagvattenflödena i området. Den hantering och rening av dagvatten som finns idag bedöms klara av den exploatering som detaljplanen tillåter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt den gällande översiktsplanen (antagen 2015-10-29) ska området fortsätta fungera som industrimark. Verkstaden 1 ligger i gällande översiktsplan inom utredningsområde för stationsläge och stadsutveckling.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN

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

ULRICEHAMN 2040 - NY ÖVERSIKTSPLAN

Ulricehamns nya översiktsplan förväntas antas av kommunfullmäktige i början av 2022 och kommer därefter vara kommunens gällande översiktsplan. Enligt den nya översiktsplanen ska området fungera som verksamhetsområde. Befintliga industrier tillåts utvecklas men området ska successivt omvandlas till, för bostäder, icke störande verksamheter så som service, kontor, småindustrier och sällanköpshandel. Verkstaden 1 ligger inom utvecklingsområde för stadsutveckling med anledning av den tänkta Götalandsbanan.

DETALJPLAN

Gällande *Stadsplan för industriområde Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen 1973-05-11* anger att planområdet får användas för industri- och lagerändamål på ett sådant sätt att närboende inte drabbas av olägenheter. Högsta byggnadshöjd är 7 meter och en del av området omfattas av prickmark, bland annat utmed planområdets västra gräns där den syftade till att skydda en luftledning, vilken senare har ersatts med jordkabel. Med hänsyn till trevnad anges att förgård mot gata ska hållas planerad. I nordöst, vid kröken på Karlsnäsvägen, är en liten del mark planlagd som PARK (se bild 7).

En del av detaljplanen upphävdes 2009-03-03, ”Upphävande av del av detaljplan för

industriområde vid Karlsnäs, Västra delen, antagen 1973-11-29 Ulricehamn, Karlsnäs”, med anledning av att den var i strid med arbetsplanen för utveckling av riksväg 40. Det planlagda industriområdet gick in på vägområdet för riksvägen och berörd del togs därmed bort.

Fastigheten Verkstaden 1 ligger i söder och öster till viss del inom *Stadsplan för område vid Vistaholm 1970-10-13* som medger industri med en byggnadshöjd på 7 meter.

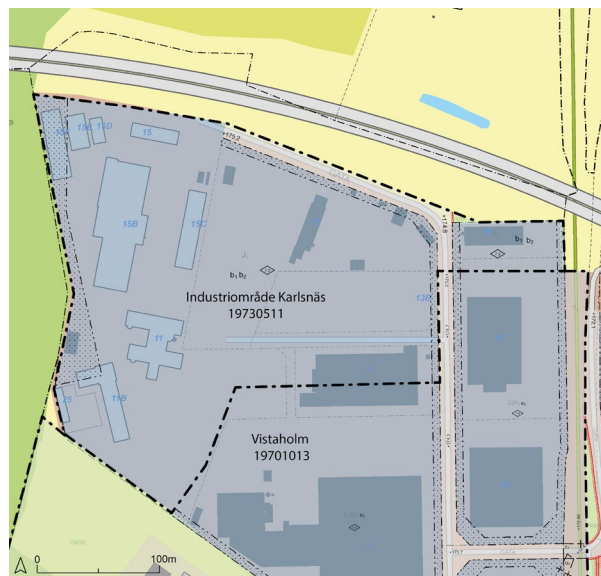


Bild 6. Digitalisering av gällande Stadsplan för industriområde Karlsnäs 1973-05-11 och Stadsplan för område vid Vistaholm 1970-10-13.

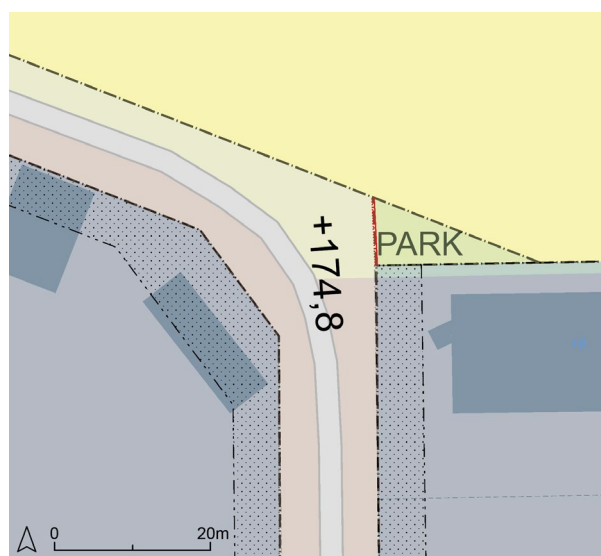


Bild 7. Urklipp från Stadsplan för industriområde Karlsnäs 1973-05-11 som visar den mark som är planlagd som park.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Planområdet ligger +175 m ö.h. strax öster om Fotåsens branta sluttning. Marken är plan, då den tidigare bestått av jordbruksmark, och berörs endast av någon meters höjdskillnad inom området. Planområdet utgörs idag till största del av hårdgjorda ytor och byggnader. Enbart en begränsad yta utgör vegetation i form av klippt gräsmatta, buskage och träd.

Naturvärden

Planområdet ligger inom ett vidsträckt och generellt utpekat område för värdetrakter för lövskog och skyddsvärda träd i länsstyrelsens kartdatabas. Inom berört planområde finns däremot ingen lövskog eller skyddsvärda träd som innefattas i värdetrakterna.

Väster om planområdet ligger det större grönområdet Fotåsen, vars brant som sluttar mot planområdet troligtvis kan inneha potentiella naturvärden. Fågelarten svart rödstjärt har noterats omkring planområdet.

Planområdet utgörs av ett industriområde och bedöms inte inneha höga naturvärden.

Geoteknik

Marken består av blockighet, isälvsmaterial och lera. För befintlig kontorsbyggnad togs en geoteknisk utredning fram 2005-04-20. I *Översiktligt PM över grundförhållanden för Verkstaden 1* (daterad 1973-04-18) redovisas att jorden inom området består av fast moig lera med cirka 1–8 meters mäktighet. Den moiga leran underlagras troligen av mycket fast lagrad bottenmorän. Jordlagren inom området är i stort homogena. Av två borrhål framgår dock mindre fast lagring av jorden. Dessa borrhål är tagna i det undersökta områdets norra del, intill den nederoderade bäckravinen och är utförda i en svag erosionssvacka.

En *geoteknisk utredning för planerad verkstadsbyggnad* utfördes 1984-12-29 för ett område väster om Karlsnäsvägen och öster om

banvallen. Jordlagerförhållandena beskrivs som mycket växlande inom området. Marken beskrivs som uppfylld och fyllningshöjden varierar i huvudsak mellan 2,5 och 3 meter. Fyllningsmaterialet har i provgroparna utgjorts av finkornig jord, lera, silt och sand men lokalt har även grenar, trärester, sten och mindre block påträffats. Materialet beskrivs som flytbenäget och svårschaktat. Läs utredningar för mer information.

Kulturmiljövärden och fornlämningar

En del av planområdet och fastigheten Verkstaden 1 ligger i norr inom riksintresse för kulturmiljövård, Ätrands dalgång. Planområdet är redan ianspråktaget och inga kulturmiljövärden bedöms finnas inom området.

Strax söder om planområdet ligger fastigheten Bogesund 1:37 och gården Vistaholm. Fastigheten utgörs av en väl sammanhållen gårdsmiljö från slutet av 1800-talet.

Inga kända fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Radon

Planområdet omfattas i söder av ett lågriskområde för radon och i norr av normalriskområde för radon. I väst angränsar planområdet till ett större område där det lokalt kan förekomma högriskmark för radon. En smal remsa i planområdets nordvästra del berörs av detta område.

Markföroreningar

Planområdet har tidigare utgjorts av jordbruksmark (se bild 8, sida 14). I detaljplanen från 1973 fastslogs att området skulle användas för industri- och lagerändamål. I samband med detaljplanen beslutades att stadens centralförråd och ett elektriskt ställverk skulle anläggas invid Fotåsen. Planområdet har nyttjats av UEAB hela tiden varav en sammanställning har kunnat genomföras över vad för verksamheter som historiskt funnits på platsen (se bild 9, sida 15).

2011 gjordes en sanering efter en upptäckt av petroleumföroreningar i samband med

ledningsgrävningar (se pumpanläggning på bild 9, sida 15). Efterbehandlingsåtgärder har vidtagits vid en del av området kring pumpstationen och förorenade jordmassor har omhändertagits. Enligt rapporten *Efterbehandling av förorenat område Ulricehamns Energi AB, Ulricehamns kommun* (daterad 2011-10-24) finns kvarvarande restföroreningar under befintlig byggnad som angränsar till det efterbehandlade området. Då restföroreningar finns i begränsad omfattning och ligger under en byggnad som används för förråd bedöms den kvarlämnade föroreningen inte medföra några risker för människa och miljö. Vid eventuella förändringar av markanvändning eller ombyggnation rekommenderas kompletterande undersökningar under byggnaden. Läs rapport för mer information.

Det har under hela tiden funnits olika fat med oljor till verksamhetens diverse fordon. Dessa har förvarats i oljerum och faten för spilloljan har stått på speciella ställ där eventuella läckage tas upp i behållare och dessa har varit kopplade till oljeavskiljare. Kallasfalt finns idag i en ficka i planområdet västra del och tidigare fylldes "potthål" med grus. Salt har inte hanterats i någon större utsträckning och enbart förvarats i säck i sandladan. Tidigare hämtades salt i Timmele.

Ett mindre upplag av impregnerade stolpar har förekommit i den sydöstra delen av fastigheten under en kortare period. En cistern för bränsle finns i byggnaden intill pumpanläggningen. Cisternen har stått på samma ställe sedan den uppfördes. Sedan 2005 är den invallad så den tar upp hela sin volym vid läckage. Utöver det fanns en cistern som användes för att fylla sand ifrån till parkens fordon.

Öster om planområdet, på fastigheten Verkstaden 8, finns även ett potentiellt förorenat område i riskklass 4 enligt länsstyrelsens EBH-stöd. Inom fastigheten återvinns metall, bilar, tunga fordon, transformatorer och järnskrot.



Bild 8. Ortofoto 1975.



Bild 9. Förvaringsplatser för diverse material som finns eller tidigare har funnits på fastigheten Verkstaden 1.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Inom fastigheten Verkstaden 1 finns i dagsläget nio byggnader som utgörs av lager, garage, ett ställverk och en kontorsbyggnad. Den befintliga kontorsbyggnaden har en nockhöjd på +192,8 m ö.h. vilket innebär en byggnadshöjd på cirka 18 meter. Byggnaden är därmed planstridig i dagsläget. På byggnadens tak står en belysningsgran med en totalhöjd på +200,4 m ö.h.

Service

I närhet till planområdet finns lunchrestauranger och viss storskalig handel.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Fastigheten Verkstaden 1 trafikförsörjs via Karlsnäsvägen som ansluter till bland annat Boråsvägen och sammankopplar Karlsnäs industriområde och fastigheten med övriga Ulricehamn, riksväg 40, väg 46 och väg 1704 (gamla riksväg 40). Enligt kommuns trafikmätningar (2015) har Karlsnäsvägen en årsmedeldygnstrafik på cirka 4500 fordon.

Verkstaden 1 nås även med persontrafik via en infart till fastighetens östra del. Infarten leder över kvartersmark men ägs av Ulricehamns kommun.

Riksväg 40 leder över planområdet på en bro 14 meter över marknivå. Riksvägen ligger på +189 m ö.h. medan marknivå för fastigheten Verkstaden 1 ligger på cirka +175 m ö.h. Bron är utrustad med ett förstärkt räcke som förhindrar fordon från att åka av vägen. Landskapet är öppet och det är fri sikt från riksvägen.

Planområdet berörs av vägområdet tillhörande riksväg 40. Vägområdet gäller även på marknivå under bron. Vaghållningsmyndigheten (Trafikverket) innehar vägrätt inom området markerat som *vägområde för allmän väg* (se bild 10). Vägrätten ger vaghållningsmyndigheten rätt att i fastighetsägarens ställe bestämma över markens användning. *Vägområde med*

inskränkt vägrätt avser ytor som behövs för att kunna sköta och underhålla väganläggningen. Dessa områden får brukas av fastighetsägaren men ej förändras utan vaghållarens medgivande. Aktuellt område intill och under dalbro i Ätradalen ska vara tillgängligt för underhåll av bron men får utnyttjas för t.ex. upplag efter medgivande av vaghållaren.

Vägrätten råder över detaljplanlagda bestämmelser vilket innebär att tillstånd krävs av vaghållningsmyndigheten (Trafikverket) för åtgärder inom vägområdet. UEAB nyttjar idag fastigheten inom vägområdet för upplag.

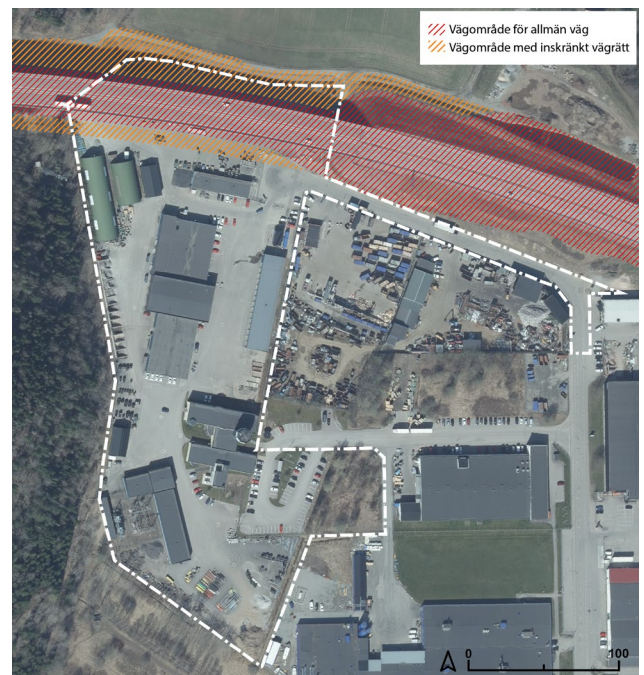


Bild 10. Vägområde för riksväg 40.

Gång- och cykelvägar

Gamla banvallen, som idag är en cykelväg, leder cirka 100 meter öster om Karlsnäsvägen och erbjuder en trafikseparerad och säker cykelväg mellan Karlsnäs industriområde och Ulricehamns centrum. Enligt en cykelpotentialstudie finns idag 20 potentiella passager längs Karlsnäsvägen till banvallen.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmsta busshållplats är cirka 1 kilometer och avståndet till Ulricehamns busstation är drygt 2 kilometer. Ulricehamnsmotet och Ulricehamns busstation är de närmsta knutpunkterna i kollektivtrafiken.

Parkering

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

Servitut

Inom planområdet finns ett servitut som belastar Verkstaden 1 med ändamål för väg och skogstransporter. Fastigheten Härstorp 5:12 har rätt att underhålla och förnya ett 5 meter brett vägområde i norra delen av planområdet för skogstransporter till Karlsnäs väg.

Götalandsbanan

Området kan eventuellt beröras av de framtida sträckningarna av den tänkta Götalandsbanan. Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny höghastighetsjärnväg.

Tillgänglighet

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

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde. Det innebär att vissa aktiviteter kopplade till hantering av skadliga ämnen inte får ske utan tillstånd från miljö- och byggnämnden om grundvattnet kan skadas genom arbetet. Exempel på sådana aktiviteter är hantering av växtnäringsämnen och bekämpningsmedel, upplag, avlopps- anläggningar, vägar och parkeringsplatser, materialtäkter och markarbeten samt energianläggningar. Aktuella skyddsbestämmelser ska följas och vid behov ska eventuella skyddsåtgärder vidtas.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inte inom område för strandskydd.

STÖRNINGAR

Farligt gods

Planområdet ligger intill riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. Rapporten

Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods (daterad 2019-01-31) har tagits fram.

Rapporten hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods sträcker sig 150 meter från transportleden. Inom detta avstånd ska behovet av åtgärder för att begränsa skadorna vid en olycka med farligt gods bedömas. Inom **zon A** (0-30 meter från vägen) kan marken nyttjas för ej känsliga verksamheter t.ex. trafik, odling, ytparkering, tekniska anläggningar. Inom **zon B** (30-40 meter från vägen) tillåts mindre känslig verksamhet t.ex. industri, fordonsservice, lager, parkering med mera. Inom **zon C** (40-65 meter från vägen) tillåts normalkänslig verksamhet t.ex. enstaka småhus, handel, kontor med mera.

Inom planområdet finns industriverksamheter och kontor vilka klassas som mindre känslig verksamhet och normalkänslig verksamhet. I dagsläget ligger mindre delar av fyra industribyggnader inom zon A, på ett närmre avstånd till vägen än vad som är rekommenderat (se bild 11, samt bild 5 sida 9).

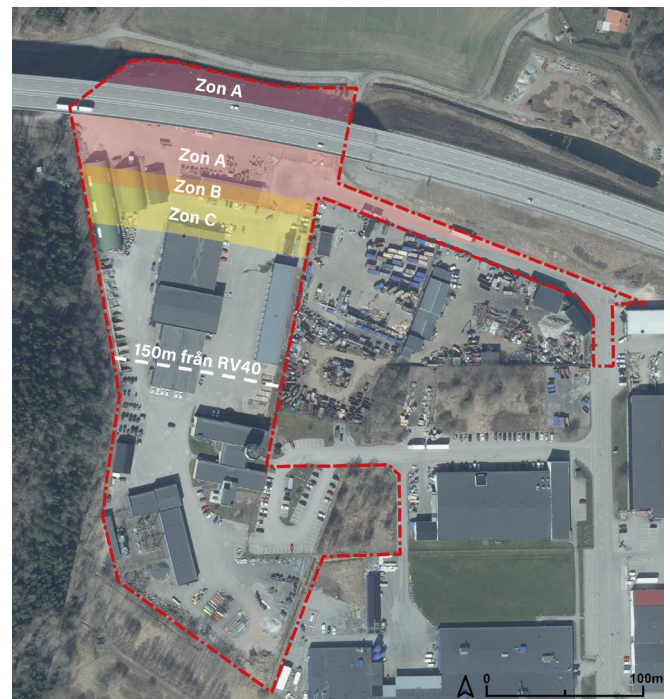


Bild 11. Riskhanteringsområden för farligt gods.

Buller

En trafikbullerkartering har gjorts för hela Ulricehamns kommun och inom planområdet beräknas bullernivåer på omkring 55–65 dB(A) i planområdets norra del och 40–55 dB(A) i den södra delen.

Risk för höga vattenstånd efter skyfall

Enligt kommunens skyfallskartering riskerar planområdets nordöstra del samt området under riksväg 40 att utsättas för vattenstånd på 0,15–0,5 meter efter skyfall. Resultaten är inte exakta och bör endast ses som en indikation på var riskområden kan finnas. Inom delen som riskerar att utsättas för höga vattennivåer utgörs marken av hårdgjord yta. Framkomligheten bedöms vara god i och med att området nås från två olika infarter, varav den östra infarten inte riskerar att översvämmas.

Risk för höga vattenstånd

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

El, tele, opto, bredband och värme

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

Dagvatten

Dagvattnet leds till två utsläppspunkter, båda belägna i växtbeklädda diken cirka 50–60 meter från Ätran. Det norra utloppet mynnar väster om banvallen, vilket medför en betydande rinnväg innan vattnet når recipienten. Om behov skulle uppstå finns det efter det södra utloppet möjlighet att plugga en kulvertering innan vattnet når Ätran och på så sätt låta det dämna i en skålförkning i terrängen. Det skulle vara en tillfällig åtgärd

som begränsar utsläppet till Ätran för stunden. Inom planområdet finns restriktioner gällande vilka ytor som får ledas till ledningsnätet för dagvatten. Ytor kopplade till garageplatser, tvätt, avspolning och tankning av fordon leds via oljeavskiljare till ledningsnätet för spillvatten.

Återvinningsstation

En återvinningsstation finns på Karlsnäs vägen cirka 200 meter från planområdet. Återvinningscentralen Övreskog ligger cirka 3 kilometer från planområdet.

Brandvattenförsörjning

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

RIKSINTRESSEN

Riksintresse kommunikationer

Planområdet ligger inom riksintresse för kommunikationer avseende riksväg 40. Vägens funktion ska upprätthållas och exploatering får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling.

Riksintresse kulturmiljövård

En del av planområdet och fastigheten Verkstaden 1 ligger i norr inom riksintresse för kulturmiljövård, Ätrands dalgång. Dalgångsbygden är utpekad som riksintresse då det har haft en stor betydelse för kommunikationer och kulturimpulser mellan Syd- och Mellansverige. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset och dess kulturmiljövården.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Bedömningen är att genomförandet inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt PBL 4 kap. 34 § av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser.

Detta då planområdet redan är ianspråktaget för industriändamål och inte bedöms innehålla några höga naturvärden. Samråd med länsstyrelsen har skett 2020-03-31.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanen bedöms överensstämma med intentionerna för området i både Ulricehamns kommuns gällande översiktsplan och den nya översiktsplanen *Ulricehamn 2040*.

För *Ulricehamn 2040* finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin *Tätt och blandat* då den på lång sikt möjliggör för omvandling till icke störande verksamheter, och kan på så sätt bidra till en funktionsintegrerad bebyggelsemiljö i centralortens norra del. Planen går också i linje med strategin *Ett samhälle anpassat till ett förändrat klimat* eftersom den minimerar ökningen av hårdgjorda ytor. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Fastigheten Verkstaden 1 är sedan tidigare ianspråktagen och exploaterad. Detaljplanen tillåter en högre byggnadshöjd än tidigare. Planen innebär därav ett högre utnyttjande av marken och en mer resurseffektiv hushållning med mark.

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

Genom att möjliggöra för exploatering som syftar till utveckling av tätortens verksamheter skapas förutsättningar att tillgodose det allmänna intresset om en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

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

STADSBILD

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

ARTSKYDDSFÖRORDNING

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

NATURVÄRDEN

Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på naturvärden, vare sig inom planområdet eller i omkringliggande naturområden.

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

TRAFIK

Detaljplanen medger en ökad bygggrätt vilket beräknas medföra en ökad trafik på Karlsnäsvägen. Trafikalstring har beräknats för det maximala utnyttjandet av planområdet med en största byggnadsarea på 50% av användningsområdet, vilket innebär ungefär 20 000 kvadratmeter. För beräkning av trafik till och från verksamheten används Trafikverkets trafikstringsverktyg.

I dagsläget nyttjas ungefär 75% av den befintliga bebyggelsen för industriverksamheter och 25% för kontor, vilket i nuläget bedöms vara en trolig fördelning av områdets användning för befintlig verksamhet (UEAB). En generell beräkning av trafikstringen vid ett maximalt utnyttjande har därav gjorts enligt denna fördelning: 75% industri i ett våningsplan (15 000 kvm BTA) och 25% kontor i fyra våningsplan (20 000 kvm BTA). Årsdygnstrafiken (ÅDT) beräknas i detta scenario öka med 2000 fordon/dygn. Trafikökningen bedöms inte medföra behov av åtgärder på omkringliggande gatunät.

I det fall att området i framtiden skulle utvecklas med enbart kontorsverksamheter i fyra våningsplan kan en maximal BTA på 80 000 kvm uppföras. För detta scenario beräknas ÅDT öka med 4000 fordon/dygn. Scenariot bedöms i dagsläget inte som troligt men i det fall en sådan utveckling skulle ske krävs utbyggnadsåtgärder av infrastrukturen utanför planområdet för att hantera den ökade trafikmängden. Åtgärder för en förändrad färdmedelsfördelning kan även vara ett möjligt sätt för att hantera en sådan trafikökning. Exempelvis kan en eventuell utveckling av Götalandsbanan och ett nytt resecentrum i

planområdets närhet bidra med förbättrade pendlingsmöjligheter och minska andelen personbilstrafik till området.

OMGIVNINGSPÅVERKAN

Planens genomförande bedöms inte innebära en ökning av bullerstörningar för boende i närområdet, närmsta bostad ligger cirka 100 meter från planområdet. En viss negativ påverkan kan dock inte uteslutas då både befintlig verksamhet och framtida verksamheter kan ge upphov till tillfälligt trafikbuller. Nuvarande verksamhet ger inte upphov till industribuller och i det fall verksamheten skulle flytta möjliggör planen för en omvandling av området till icke störande verksamheter. Vid eventuell förändrad användning till kontor eller icke störande verksamhet kommer omgivningspåverkan fortsatt att vara begränsad. Verksamheter skulle kunna generera visst omgivningsbuller exempelvis genom trafik inom och utanför verksamhetsområdet eller genom ljud alstrade från verksamheten. Det finns ingen tydlig gräns för när en verksamhet är att betrakta som störande för omgivningen, utan det är en bedömning som får göras i bygglovsprövningen.

FARLIGT GODS

Inom planområdet leder riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. För att säkerställa människors hälsa och säkerhet reglerar detaljplanen bebyggelsens placering samt utförande.

Detaljplanen reglerar att inga byggnader får uppföras inom zon A och att ingen bebyggelse för stadigvarande vistelse får uppföras inom zon B. Detaljplanen reglerar även att det inom 150 meter från riksvägen ska vara möjligt med utrymning bort från riksvägen samt att friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark. Om möjligt bör byggnader även förses med mekanisk till- och frånluft samt nödstopp av ventilationssystemet för byggnader med stadigvarande vistelse. Regleringarna bedöms som tillräckliga för att uppnå en god säkerhet i området.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Befintlig dagvattenhantering bedöms som tillräcklig. Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte medföra ökade dagvattenflöden i området eftersom planområdet till största del består av redan hårdgjorda ytor. Ingen ökad anslutning behövs för att tillgodose planområdet.

HÖGA VATTENNIVÅER EFTER SKYFALL

Enligt kommunens skyfallskartering riskerar vatten att bli stående vid skyfall i planområdets nordöstra del samt området under riksväg 40. Eftersom området nås från två olika infarter, varav den ena inte riskerar att utsättas för höga vattennivåer, bedöms inga åtgärder behöva vidtas för att uppnå en god säkerhet i området.

PLANSTRIDIG BEBYGGELSE

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft blir fyra befintliga byggnader planstridiga. Dessa ligger inom 30 meter från rv 40 där marken försetts med prickmark för att reglera att ingen ny bebyggelse uppförs inom zon A (se bild 5, sida 9). Planstridigheten innebär att byggnader inom prickmark inte kommer kunna få bygglov för tillbyggnader. I det fall att byggnaderna rivs kommer de inte kunna uppföras i samma läge, vilket gör att framtida byggnader kommer uppföras utanför zon A för riksväg 40.

Detaljplanen medför att den befintliga kontorsbyggnaden med en högsta nockhöjd på +192,8 m ö.h. blir planenlig. Även de lagerbyggnader som tidigare uppförts på prickmark utmed fastighetens västra gräns blir planenliga.

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan upprättas och gällande detaljplan fortsätter gälla. Om detaljplanen inte upprättas skulle fastigheten Verkstaden 1 endast kunna utvecklas med byggnader med en höjd på högst 7 meter. Det skulle innebära en mindre effektivt utnyttjad mark och att mer mark antagligen skulle behöva tas i anspråk vid en

utbyggnad och utökning av verksamheten inom fastigheten. Markanvändningen skulle fortsatt begränsas för industriverksamheter varav kontor eller andra verksamheter inte skulle inte kunna uppföras.

Nollalternativet innebär även att detaljplanen inte reglerar riskavstånd eller skyddsåtgärder för att hantera den risk för människor som riksväg 40 medför. Prickmark i väster, som tidigare syftat till att skydda en luftledning som idag inte finns kvar, skulle kvarstå och innebära begränsningar för hur fastigheten kan utnyttjas och verksamheters förutsättningar för att utvecklas. Nollalternativet innebär även att befintliga byggnader skulle förbli planstridiga och därmed inte kunna utvecklas.

PLANALTERNATIV

Planalternativet innebär en flexibel plan som medger att befintlig verksamhet kan utvecklas men samtidigt möjliggör för området att successivt omvandlas till icke störande verksamheter. Detaljplanen medger en högre nockhöjd och större tillåten byggnadsarea vilket gör befintlig bebyggelse planenlig samtidigt som en fortsatt utveckling möjliggörs. Bebyggelse regleras med riskreducerande åtgärder att säkerställa människors hälsa och säkerhet och ianspråktagen fastighetsmark under riksväg 40 planläggs. Sammantaget så innebär detaljplanen att området planläggs utefter dagslägets och framtidens behov.

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 skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat vem som har ansvaret för iordningställande, drift och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Allmän plats inom planområdet innefattar **GATA**. Inga utbyggnadsåtgärder behöver vidtas efter att detaljplanen fått laga kraft.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB (UEAB):

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

Kommunen:

- Allmän plats

Fastighetsägare:

- Egen bygg rätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Servitut och arrende

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

UEAB arrenderar i dagsläget en yta inom fastigheten Verkstaden 8 för parkeringar, ytan inbegrips inte i planområdet.

Avtal m.m.

Åtgärder inom vägområdet för riksväg 40 kräver tillstånd av väghållningsmyndigheten. Avtal behöver upprättas mellan fastighetsägaren och Trafikverket för åtgärder inom användningsområde J₁ då det ligger innanför vägrättsområdet för rv40. Befintlig uppställningsyta för UEAB ligger under rv40 och därmed inom vägrättsområdet. Avtal behöver upprättas mellan fastighetsägaren och Trafikverket för att godkänna upplag.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna. Kommunen tar initiativ till en eventuell fastighetsbildning och

kostnader delas mellan berörda fastighetsägare. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

En lagakraftvunnen detaljplan ger kommunen rätt att lösa in mark som enligt planen ska användas för allmänna platser (allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken. Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som ska lösas in.

Kommunen kommer lösa in allmän platsmark, GATA, i genomförandet av detaljplanen. Intrångsersättning samt eventuell ersättning för övrig skada för den allmänna platsmarken erlaggs fastighetsägaren. Fastighetsbildning initieras av kommunen och söks hos Lantmäteriet med stöd av avtal mellan berörda fastighetsägare.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Gator och trafik

Ingen förändring föreslås inom planområdet. En vändplan i slutet av Karlsnäsvägen tillskapas enligt plankartan. Plankartan verkställer de befintliga förhållanden som finns på platsen och ingen nybyggnation eller utbyggnad av allmän plats kommer ske.

Parkering

Parkering ska anordnas på kvartersmark i enlighet med kommunens parkeringsnorm. Planområdet ligger inom parkeringszon 3. Parkering kan ordnas på den egna fastigheten eller avtalas på någon annan fastighet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt vid tidpunkten gällande avfallsplan.

Vattenskyddsområde

Schaktningsarbeten får inte ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden. Även anläggning för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur mark behöver tillstånd av miljö- och

byggnämnden. Aktuella skyddsbestämmelser ska följas och vid behov ska eventuella skyddsåtgärder vidtas.

Vatten, avlopp och dagvatten

Det kommunala vatten- och spillvattennätet, tillsammans med dagvatten, är utbyggt i anslutning till planområdet. UEAB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

Sanering

Detaljplanen inbegriper ett område där förändrad markanvändning eller nybyggnation kräver att markens lämplighet säkerställs genom sanering till nivå motsvarande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig verksamhet.

Provtagningsplan och plan för saneringsåtgärder behöver upprättas och godkännas av tillsynsmyndigheten innan provtagning eller sanering genomförs.

Fastighetsägaren bekostar åtgärder kompletterande undersökningar samt eventuella saneringsåtgärder inom planområdet.

Skyddsåtgärder farligt gods

Inom 150 meter från rv40 ska ny bebyggelse utformas så att utrymning är möjlig bort från riksvägen och friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark. Om möjligt bör byggnader även förses med mekanisk till- och frånluft samt nödstopp av ventilationssystemet för byggnader med stadigvarande vistelse.

Fastighetsägaren ansvarar för att se till att det finns riskreducerande skyddsåtgärder på befintliga byggnader inom riskhanteringsområdet för farligt gods.

Skyddsåtgärder buller

För verksamheter som har stora krav på stadigvarande koncentration eller behov av att kunna föra samtal obesvärat (gynnsamma möjligheter att erhålla relativt låg ljudnivå) ska bullerexponering under en normal arbetsdag inte vara högre än 40 dB(A). För verksamheter där det är betydelsefullt att kunna samtala eller

stadigvarande krav på precision, snabbhet eller uppmärksamhet (endast mindre bullrande utrustning direkt knuten till arbetet) ska bullerexponering under en normal arbetsdag inte vara högre än 55 dB(A).

Skyddsåtgärder radon

Fastighetsägaren har ett ansvar att kontrollera att det generella gränsvärdet för radon inte överskrids.

Planstridig bebyggelse

Byggnader som delvis ligger inom prickmark, och därmed är planstridiga, kommer inte beviljas bygglov för tillbyggnader så länge de ligger inom prickmark. Planstridigheten påverkar inte andra byggnader på fastigheten och övrig bebyggelse kan beviljas bygglov.

Detaljplanekostnader

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

Övriga avgifter

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

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Ebba Wisborg, planarkitekt
My Andreasson, planarkitekt
Angelica Augustsson, mark- och
exploateringsingenjör
Filip Lindevall, mark- och
exploateringsingenjör
Edward Isaksson, exploateringsingenjör
Ann Stockzelius, planarkitekt
Fredrik Andreasson, trafikplanerare
Johan Persson, infrastruktur- och
trafikplanerare
Hanna Hedin, planarkitekt
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Lars Stokka, stadsarkitekt
Pär Norgren, stf. enhetschef
Johan Lundström, sektionschef VA planering,
Ulricehamns Energi AB
Thomas Brolin, ingenjör, Ulricehamns Energi
AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Kjell Jonsson
Vik. Planchef

Paulina Persson
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