



ULRICEHAMNS  
KOMMUN



Foto: Ulricehamns kommun

## PLANBESKRIVNING

### DETALJPLAN FÖR DEL AV UBBARP 8:16 ”RÖNNÅSENS INDUSTRIOMRÅDE ETAPP 2”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Antagen

**2024-04-25**

Plannummer:

**2024-05-27**

Utökad planförfarande enl. 5 kap. 7 § plan och bygglagen (2010:900)

#### ANTAGANDESHANDLING

Diarienummer: 2018/786

Datum planstart: 2018-12-18

Hänvisning till beslutsprotokoll: 2024-04-25 § 72

Upprättad: 2024-02-19



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

# INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	3
Inledning.....	3
Genomförandetid.....	4
Allmän plats .....	4
Kvartersmark .....	6
Illustrationsplan .....	10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING .....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	16
Organisatoriska frågor.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor .....	20
Ekonomiska frågor .....	26
PLANERINGSUNDERLAG .....	28
Kommunala .....	28
Utredningar .....	28
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....	29
Kommunala .....	29
Riksintressen .....	30
Miljö.....	30
Hushållning med mark- och vattenområden .....	34
Miljökvalitetsnormer .....	35
Fysisk miljö.....	36
Rekreation.....	36
Kulturmiljö .....	36
Trafik.....	38
Teknisk försörjning.....	38
Geotekniska förhållanden.....	38
Hydrologiska förhållanden .....	39
Hälsa och säkerhet.....	40
Service.....	41
Kommersiell och offentlig service .....	41

Sociala perspektiv .....	41
KONSEKVENSER .....	42
Riksintressen .....	42
Natur .....	42
Miljö .....	43
Hushållning med mark- och vattenområden .....	45
Miljökvalitetsnormer .....	45
Omgivningspåverkan .....	46
Trafik .....	46
Hälsa och säkerhet .....	46
Sociala perspektiv .....	47
Nollalternativ .....	47
Planalternativ .....	47
Sammanvägd bedömning .....	47

# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## Inledning

### Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är en utvidgning österut för Rönnåsens industriområde med ytkrävande verksamheter, industri samt detaljhandel med skrymmandevaror och livsmedel.

### Huvuddrag

En del av fastigheten Ubbarp 8:16 planläggs för verksamheter, industri samt detaljhandel med skrymmande varor och livsmedel. Inom området kommer även tekniska anläggningar att anordnas, bland annat för tillförsel av el och fjärrvärme samt för hantering av dagvatten. Detaljplanen innebär att lokaler för detaljhandel med skrymmande varor och livsmedel, verksamheter samt industri kan uppföras inom området. Inom området ska det vara en resurseffektiv markanvändning som är anpassad efter verksamheter och företags olika behov av bebyggelse och öppna ytor med en byggnadshöjd på cirka 15 meter. Användningen av detaljhandel med livsmedel avgränsas till en bruttoarea på 5000 m<sup>2</sup> för att enbart skapa förutsättningar för en destinationshandel. Dagvatten inom planområdet samlas upp i diken och dagvattendammar för fördröjning och rening innan det når recipienten.

Rönnåsens industriområde har en viktig roll för utvecklingen av näringslivet i kommunen. Området är enligt gällande översiktsplan från 2022 utpekade som ett exploateringsområde för verksamheter och volymhandel.

Detaljplanen avviker från översiktsplanen, då området i översiktsplanen är utpekade för industri, verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor. Detaljhandel med livsmedel behandlas inte i översiktsplanen. Därför handläggs detaljplanen med ett utökade förfarande. Avvikelsen kan motiveras genom platsens läge inom tätorten och inriktningsbeslutet för detaljhandel på Rönnåsen etapp 2.

### Geografiskt läge och areal

Planområdet, som omfattar cirka 33 hektar, ligger nordöst om Ulricehamns tätort med direkt koppling i norr till riksväg 40. Väster om planområdet ligger den första etappen av Rönnåsens industriområde som planlades för industriändamål under slutet av 2000-talets första decennium. I både öster och sydväst angränsar området till skogsområden med en del observerade naturvärden. I nära anslutning mot väster ligger Ulricehamns vattenskyddsområde, dock med en vattendelare i mellan.

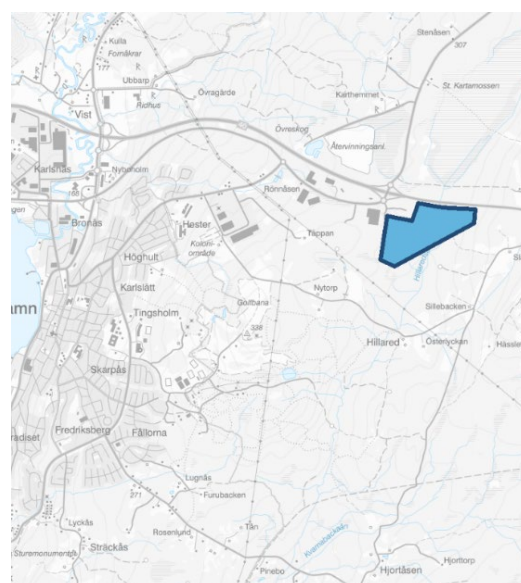


Bild 1. Planområdets läge och utbredning markerat i blått.

## Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom den kommunägda fastigheten Ulricehamn Ubbarp 8:16. Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

## Process

Planprocessen genomförs med ett utökat förfarande. Detaljplanen avviker från översiktsplanen, då området i översiktsplanen är utpekad för industri, verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor. Detaljhandel med livsmedel behandlas inte i översiktsplanen. Därför handläggs detaljplanen med ett utökat förfarande. 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.

## Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 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 har fastighetsägare 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, enligt 4 kap. 39 § PBL. 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

Kommunalt huvudmannaskap gäller för den allmänna platsmarken i detaljplanen. Allmän plats inom planområdet utgörs av planlagd NATUR, NATUR<sub>1</sub>, VÄG och GATA.

### Natur

Det befintliga avverkade skogsområdet längs planområdets västra gräns planläggs som NATUR vilket möjliggör för en återväxt som grönområde. Planläggningen av naturmarken säkerställer även att skogsområdet kommer fortsätta som naturlig fördröjning och infiltrering av dagvatten. Grönområdena inom planområdet är tänkta att fungera som rekreativa miljöer för människor samtidigt som de möjliggör för en hållbar dagvattenhantering. Områdena skapar även möjlighet att tillvarata ekosystemtjänster. Det kan exempelvis handla om att grönskan förbättrar lokalklimat och luftkvalitet, minskar buller, fungerar som vindskydd, minskar barriäreffekter och bidrar till biologisk mångfald.

## Dagvattenhantering

Cirka 3,3 hektar naturmark kommer att användas till dagvattenhanteringen inom planområdet. Inom naturmarken kommer dagvattendammar och diken att inrymmas för att fördröja dagvattnet inom planområdet. Två stråk i norr och ett större stråk i söder planläggs som NATUR1 för att leda och fördröja dagvatten från kvartersmark och gata.

För att säkerställa att fastigheter ska kunna ansluta till vatten-, avlopp- och dagvattensystem ska fastigheter inom kvartersmarken i nordväst och norr ansluta till NATUR och/eller GATA.

## Väg, gata samt gång- och cykelvägar

I väster möjliggörs en väg in till industriområdet som även kan bli en del av en framtida förbifart för att få en bra och trafiksäker koppling mellan riksväg 40 och väg 157. Avsikten med förbifarten är att minska genomfartstrafiken i Ulricehamns tätort. Vägen kommer att binda samman den första och andra etappen av Rönnåsens industriområde. I söder inom området för väg finns det möjligheter att uppföra en cirkulationsplats för att ta sig in på industrigatan.

Körbanan inom VÄG och GATA kommer att ha en bredd på 7,5 meter. Gång- och cykeltrafiken är separerad på egen bana öster om vägen och norr om gatan. Gång- och cykelbanan är projekterad för en bredd om minst 2,5 meter. Den totala sektionsbredden inklusive sidoområden och diken är cirka 47 meter för VÄG och cirka 36 meter för GATA. Behov av gång- och cykelpassager över gata kommer att uppstå. Riksväg 40 och Rönnåsgatan har en skyltad hastighet på 100 km/h respektive 60 km/h. När planområdet är fullt utbyggt förväntas trafiken öka på både Riksväg 40 och Rönnåsgatan. Läs vidare under ”Trafik” på sida 45.

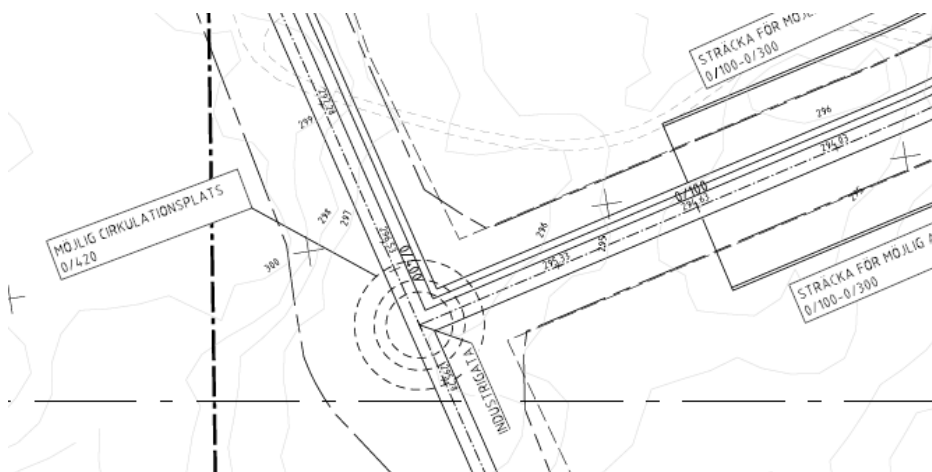


Bild 2. Möjlig cirkulationsplats.

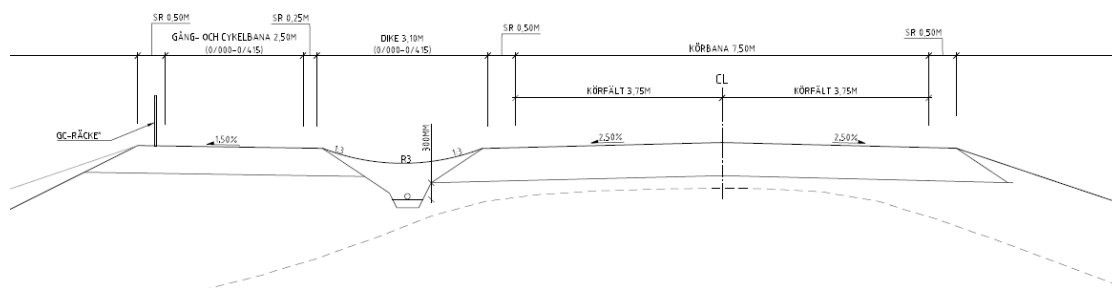


Bild 3. Exempel på profil på förbifart (VÄG).

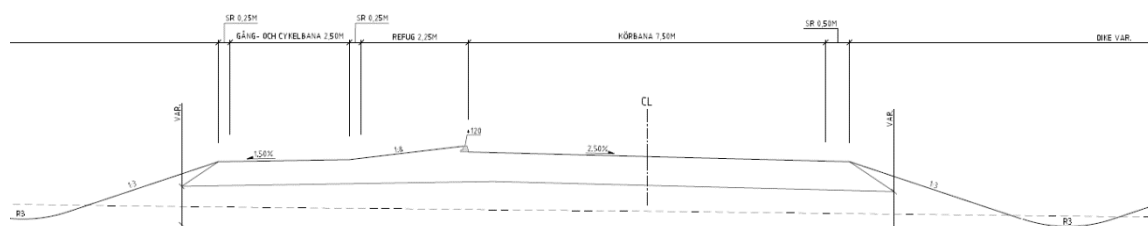


Bild 4. Exempel på profil på industrigata (GATA).

## Kvartersmark

### Användning, bebyggelse och utformning

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av ett nytt industri- och verksamhetsområde med inslag av detaljhandel med inriktning mot skrymmande varor och livsmedel. Planområdets läge förhållande till riksväg 40 gör det väl lämpat för den typen av verksamheter och kommer vara ett av stadens skyltfönster mot riksväg 40. Detta ställer krav på byggare och verksamhetsutövare att utforma byggnader på ett sätt som estetiskt är till gagn för området och staden, mot bakgrund av det exponerande läget. Områden med verksamheter och detaljhandel med skrymmandevaror samt livsmedel ger lätt ett splittrat intryck eftersom varje byggnad utformas för specifika ändamål och därtill med specifika utformningskrav.

På kvartersmarken inom planområdet möjliggörs för verksamheter inom användningsområdena verksamheter (**Z**), industri (**J**) samt detaljhandel för skrymmandevaror och livsmedel (**H<sub>1</sub>**, **H<sub>2</sub>**). Användningen verksamheter tillåts inom hela planområdet. Detaljhandel för skrymmandevaror har reglerats till två områden i nordväst, medan detaljhandel för livsmedel enbart får vara inom den västra kvartersmarken av de två. Industri tillåts i nordost och söder om GATA.

Utformningen av kvartersmarken inom planområdet är anpassad efter områdets terrängförhållanden. Detaljplanen medger flexibilitet vad gäller tillkommande bebyggelses placering och storlek. Byggnadsarean får högst uppgå till 70% av fasighetsarean inom användningsområdet (**e<sub>1</sub> 70%**). Syftet med den höga exploateringsgraden är att möjliggöra för verksamheter med olika behov av öppna ytor och bebyggelse. Storleken på byggnader ska anpassas efter verksamhetens behov. Exempelvis kräver detaljhandel med skrymmande varor samt detaljhandel

med livsmedel stora öppna ytor för parkering till kunder som besöker butiken, medans byggnader för bland annat lagerlokaler kan komma att kräva stora ytor under tak. Detaljhandel med livsmedel har en begränsad användning till en bruttoarea på 5000 m<sup>2</sup> inom kvartersmarken.

Bebyggelsen kan med fördel utföras med solcellsanläggning på taken för att effektivt utnyttja ytan.

De områden för kvartersmarken som ligger norr om **GATA** och angränsar till trafikplats och Riksväg 40 har avsikten att erbjuda skyltläge ut mot motorvägen. Byggnadernas nockhöjd regleras till +310 meter över havet (m.ö.h.) inom planområdet, vilket motsvarar cirka 15 meter.

De två områdena för kvartersmarken som ligger söder om **GATA** regleras nockhöjden till +310 m.ö.h., vilket motsvarar cirka 15. På den västra delen tillåts 20% av byggnaden att få uppföras till en högsta nockhöjd på +320 m.ö.h. (**f<sub>1</sub>**). Det motsvarar cirka 25 meter över marknivån, för att möjliggöra för höglager och tekniska anläggningar inom egenskapsområdet.

Placering av byggnader regleras med prickmark – marken får inte förses med byggnad. Vid den norra planområdesgränsen används prickmark dels för att efterfölja det rekommenderade avståndet mellan primär transportled för farligt gods och bebyggelse. Läs mer under "*Farligt gods*" på sida 39. Men även för slantningen som kommer att ske från riksväg 40 och skillnaderna i marknivån inom kvartersmarken i nordost. Prickmarken som angränsar till **VÄG** och **GATA** är 10 meter och syftar till att följa samma gestaltning vad gäller placering av byggnader inom Rönnåsens industriområde etapp 1. Resterande prickmark inom planområdet har en bredd på 5 meter för att ha tillträde till byggnadernas alla sidor inom den egna fastigheten.

Gestaltning av byggnader inom planområdet ska utformas på ett sätt som inte påverkar trafiksäkerheten negativt på riksväg 40. Fasader ska således utformas på ett så att fasader inte riskerar att blända eller på annat sätt påverkar trafiksäkerheten negativt. Exempelvis kan fasad färgsättas med dova färger och svagt reflekterande material som inte påverkar trafiksäkerheten, exempel på färgsättning som skulle kunna påverka trafiksäkerheten är helvit och lysande gult.

För att reducera upplevelsen av dominant volym ska fasader längre än 40 meter ges vertikal detaljering som avviker i färg, material eller textur.

Inom kvartersmarken ska skyltar placeras på byggnadens fasad för att inte störa trafiken av trafiksäkerhetsskäl, men även för att följa gestaltningen som råder på Rönnåsens industriområde etapp 1. Skyltarna mot riksväg 40 får inte vara bildväxlande och budskapet ska kunna uppfattas på en sekund. Informations- och orienteringstavlor som är till för att orientera sig inom fastigheten/kvartersmarken behöver inte placeras på fasad. Däremot ska placering av tavlor utföras på ett sätt som inte stör trafiken på riksväg 40.

Stängsel ska vara genomskiktligt för att få en öppen och genomblickbar stadsbild.



### Detaljhandel med skrymmande varor

Detaljhandel med skrymmande även kallad volymhandel utgörs av varor med skrymmande karaktär, exempelvis vitvaror, möbler, byggvaror, fordon och varor inom fordonservice. Dessa typer av varor kräver generellt god tillgång till parkering eftersom varorna ofta är tunga och stora, vilket innebär att konsumenten inte med lätthet kan bära med sig dem. Användningen är inte avsedd för externa köpcentrum eller liknande. Handel som inriktar sig mot kläder, skor och accessoarer innefattas inte under detaljhandel med skrymmande varor, utan kallas vanligen urvalshandel.

Volymhandelsområden ligger generellt i externa lägen, detta eftersom att verksamheterna ofta är bilberonde och därmed kräver en god tillgång till större parkeringsytor. Eftersom placeringen av volymhandel oftast är lokaliserad i utkanten av samhällen utgör den ett komplement till dagligvaruhandeln och urvalshandeln i stadskärnan. Om all form av sällanköpshandel (både volymhandel och urvalshandel) skulle etableras i externa lägen ökar risken att den externa handeln konkurrerar med urvalshandeln i stadskärnan. Utifrån detta syftar detaljplanen till att begränsa handelen till enbart volymhandel.

## Skyddsåtgärder

### **Buller**

Detaljplanens genomförande kommer att tillskapa trafik- och verksamhetsbuller inom planområdet. Då närmsta bostadsbebyggelse ligger 400 meter öster om planområdet görs bedömningen att inga skydd mot störningar behöver läggas till i plankartan. Läs vidare under "*Buller*" på sida 35.

### **Farligt gods**

För att säkerställa att den planerade bebyggelsen hamnar på ett säkert avstånd från farligt godsled finns två egenskapsområden med prickmark placerat i norr längs riksväg 40. Prickmarken säkerställer att marken inte förses med byggnader. Regleringen resulterar i att kravet på att bebyggelse med mindre känslig verksamhet (**zon B**) ska vara på ett avstånd av minst 30 meter för att efterfölja det rekommenderade avståndet mellan primär transportled för farligt gods och bebyggelse från riksväg 40 uppfylls.

Inom 150 meter från vägområdet för riksväg 40 ska friskluftsintag placeras på minst 8 meters höjd, eftersom giftiga gaser oftast är tyngre än omgivande luft och därav rör sig längs marken. Lämpligt är även att anordna ett nödstopp av ventilationssystemet. Det ska vara möjligt att utrymma en byggnad bort från riksväg 40.

### **Angöring**

Längs hela sträckan mellan kvartersmark och VÄG regleras att körbar förbindelse inte får anordnas. Mindre delar av gränsen mellan kvartersmark och GATA regleras med att körbar förbindelse inte får anordnas, detta för att öka trafiksäkerheten till och från verksamheterna.

## Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen medför att marken kommer att fläckas ut och bli mer lättillgänglig, vilket är fördelaktigt ur tillgänglighetssynpunkt. Nya gång- och cykelvägar planeras genom området och kopplar ihop befintliga vägar i närområdet. Utbyggnaden främjar rörelse i området samt förbättrar förbindelserna till övriga gång- och cykelnät i kommunen.

Behovet av ytterligare förbättringar av kollektivtrafikförsörjning till Rönnåsens industriområde blir aktuellt när området byggs ut. Parkeringsytor, gator och byggnader ska uppföras så att god tillgänglighet enligt Boverkets byggregler, BBR, säkerställs. Enligt 8 kap. 1 § PBL ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

## Mark

Marken ska grovterraseras till angiven marknivå på plankartan vid genomförandet. Marknivån inom kvartersmark gäller endast vid grovterrasering av området. Läs vidare under "Massbalansering" på sida 20.

Inom kvartersmark måste marken ha en minsta lutning på 0,5% för att vatten vid skyfall ska kunna avrinna yttledes i bestämd riktning från fastigheterna. Hur dagvattnet ska avledas beskrivs under rubriken "*Skyfallsavledning*" på sida 22 i genomförandebeskrivningen samt mer utförligt i rapporten "*Rapport – Rönnåsen dagvattenutredning (2020-04-20)*" samt i den kompletterande dagvattenutredningen "*PM – Kompletterande handling till Rönnåsens dagvattenutredning (2022-12-21)*".

Hårdgjorda ytor bör vallas in, antingen med hjälp av en anlagd kantkonstruktion eller genom ett motveck i hårdgjord yta. 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.

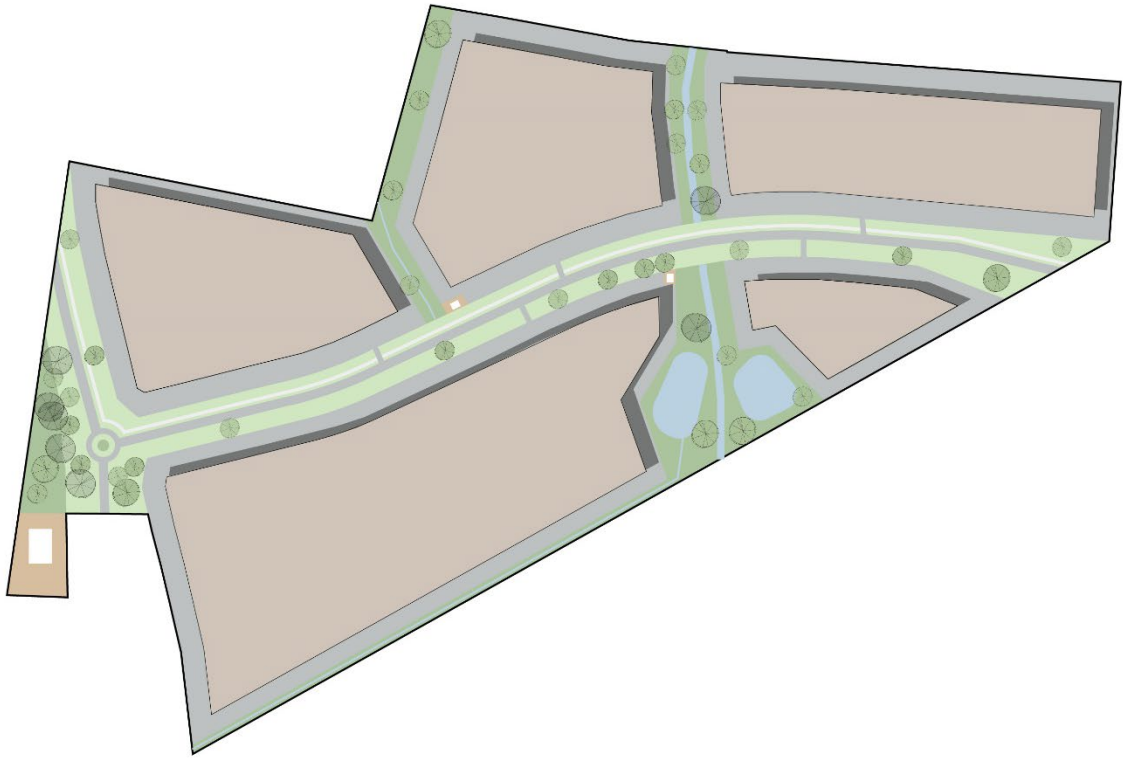
## Tekniska anläggningar

Området kommer ingå i Ulricehamns energi AB:s (UEAB) verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Den allmänna VA-anläggningen byggs ut i samband med exploateringen av planområdet.

E-områden är avsatta inom planområdet för att rymma transformator-, pump- och tryckstegringsstationer. Yta för tekniska anläggningar planläggs även för att inrymma mottagningsstation för el och fjärrvärmespetspanna som möjliggörs inom det västra e-området, med en högsta nockhöjd samt en högsta totalhöjd på +310 meter respektive +315 meter över nollplanet.

Kommunala ledningar kommer att ligga inom allmän platsmark.

# Illustrationsplan



*Bild 5. Illustration ovanifrån vid maximal utbyggnad.*

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING

## Allmänna platser

NATUR

### Naturområde

Bestämmelsen är till för att möjliggöra för en återväxt av sumpskogen och dess naturvärden. Genom att mark planläggs som natur säkerställs yta för en sådan återväxt.

NATUR<sub>1</sub>

### Dagvattenhantering

Områdena för dagvattenhantering ska anordnas med kapacitet för att ta emot större dagvattenmängder. Dessa områden ska fördröja och rena dagvattnet innan det når recipienten. Områdena ska även fungera som ett rekreationsområde för arbetstagare och besökare, exempelvis gångstråk med parkbänkar.

VÄG

### Väg

En väg behövs för att leda trafiken till och från verksamhetsområdet. I framtiden kommer den även utgöra en del av förbifarten mellan väg 157 och riksväg 40. Vägområdet har en bredd som gör att cirkulationsplats samt gång- och cykelvägar inryms.

GATA

### Gata

Huvudgatan inom verksamhetsområdet som leds in från VÄG. Gatubredden är anpassad för gång- och cykelväg samt diken för att hantera dagvatten. I den östra delen av planområdet finns det möjlighet att anordna en vändplan.

## Kvartersmark

Z

### Verksamheter

Användningen avser en etablering och utveckling av ytkrävande verksamheter inom Rönnåsens industriområde i enlighet med planens syfte med ett exponerat läge mot riksväg 40. I användningen för verksamheter ingår bland annat serviceverksamhet, tillverkning, lager och verkstad.

J

### Industri

Planbestämmelsen tillåter industriverksamhet inom området och avser all slags produktion, lagring och annan hantering av varor i enlighet med planens syfte.

H<sub>1</sub>

### Detaljhandel med skrymmande varor

Användningen avser en etablering av detaljhandel med i huvudsak skrymmande varor, exempelvis vitvaror, möbler, byggvaror, fordon och varor inom fordonservice. Motivet till regleringen av handel är att den inte ska konkurrera med urvalshandeln i centrum. Sällanköpshandel som exempelvis inriktar sig mot kläder, skor och accessoarer, konkurrerar med centrumhandeln och inryms inte i detaljhandel med skrymmande varor.

Bestämmelsens syfte är i enlighet med inriktningsbeslutet *"Inriktningsbeslut för detaljhandel på Rönnåsen etapp 2 (2023-09-28)"*, läs vidare under *"Övriga kommunala beslut"* på sida 29.

H<sub>2</sub>

### **Detaljhandel med livsmedel**

Planbestämmelsen tillåter detaljhandel med livsmedel. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för en destinationshandel som skapar ett större motiv för kunden att besöka Rönnåsen, för att genomföra flera ärenden på samma plats "one-stop-shop".

Bestämmelsens syfte är i enlighet med inriktningsbeslutet "*Inriktningsbeslut för detaljhandel på Rönnåsen etapp 2 (2023-09-28)*", läs vidare under "*Övriga kommunala beslut*" på sida 29.

E

### **Teknisk försörjning**

Planbestämmelsen reglerar områden avsedda för tekniska anläggningar där det behövs inom planområdet.

## **Egenskapsbestämmelser för allmänplats**

### **Mark**

#### **+0,0 - Vägmitt i meter över angivet nollplan**

Motivet med bestämmelsen är att reglera vägmitten på väg (**VÄG**) och gata (**GATA**) inom planområdet. På grund av höjdskillnader inom planområdet finns ett antal vägmittsnivåer utsatta på plankartan. Marknivån inom allmän plats får vara +/- 0,5 meter från angivet värde.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartermark**

### **Omfattning**

#### **e<sub>1</sub> 0.0% - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.**

Motivet med bestämmelsen är reglera byggnadernas omfattning och ge en flexibilitet för att kunna möjliggöra för ytkrävande verksamheter, där verksamheten inte kräver så mycket markyta för transporter och parkering.

### **Användning**

#### **e<sub>2</sub> - Största bruttoarea för detaljhandel med livsmedel är 5000 m<sup>2</sup>.**

Planbestämmelsen tillåter en största bruttoarea på 5000 m<sup>2</sup> för detaljhandel med livsmedel. Motivet med begränsningen av användningen är att detaljhandel med livsmedel enbart ska skapa förutsättningar för en destinationshandel. En obegränsad användning av bestämmelsen kan leda till större konkurrens mot centrumhandeln.

### **Utformning**

#### **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan**



För att reglera höjden på byggnader används bestämmelser om högsta tillåten nockhöjd angivet i meter över havet, enligt angivet nollplan. Höjden är anpassad till den stadsbild området kommer ge uttryck åt och samtidigt ge tillräcklig höjd för byggnadernas användning. Övergripande för samtlig

bebyggelse inom planområdet är att höjden ska motsvara cirka 15 meter över marknivån förutsatt man följer projekterad vägmitt på **GATA**.



### **Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan**

För att reglera den högsta tillåtna höjden för bebyggelse används bestämmelser om högsta totalhöjd angivet i meter över havet, enligt angivet nollplan. Regleringen ser till att bebyggelse inom e-området inte överstiger angiven totalhöjd eftersom att området ligger inom MSA-område.

### **f<sub>1</sub> - Inom egenskapsområde får 20% av byggnad uppföras med en högsta nockhöjd på +320 meter över angivet nollplan.**

Motivet för egenskapsbestämmelsen är att möjliggöra för höglager och tekniska installationer inom området.

### **f<sub>2</sub> - Skyltar ska placeras på fasad. Ej bildväxlande skyltar mot riksväg 40.**

Motivet till planbestämmelsen är att inte påverka trafiksäkerheten på riksväg 40 som sträcker sig norr om planområdet. Planbestämmelsen finns inom samtliga områden för kvartersmark för att dels inte störa trafiken på riksväg 40, men även för att stämma överens gestaltningmässigt med Rönnåsens industriområde etapp 1.

### **f<sub>3</sub> - Byggnader får inte gestaltas på ett sådant sätt att fasad riskerar att blända eller på liknande sätt negativt påverkar trafiksäkerheten.**

Syftet med regleringen är att byggnaderna inte ska bli för framträdande så att det kan påverka trafiksäkerheten negativt på riksväg 40.

### **f<sub>4</sub> - Fasad längre än 40 meter ska ges vertikal detaljering som avviker i färg, material eller textur.**

Syftet med regleringen är att motverka känslan av monotona och likformiga byggnader, och dessutom bidra till att byggnadsvolymer upplevs som mindre. Syftet är även att byggnaderna inte ska bli för framträdande så att det kan påverka trafiksäkerheten negativt på riksväg 40.

### **Placering**



### **Marken får inte förses med byggnad.**

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är reglera placering av byggnader på grund av farligt gods, för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Men även för att säkerställa att det är möjligt att ta sig runt kvartersmarken, slänter och för att stämma överens gestaltningmässigt med Rönnåsen etapp 1.

### **Utfart**



### **Körbar förbindelse får inte finnas.**

Bestämmelsen syftar till att begränsa den körbara förbindelsen från väg och gata in på kvartersmark. Bestämmelsen återfinns inom de delar av planområdet där detta anses behövas av trafiksäkerhetsskäl.

## **Utförande**

### **b<sub>1</sub> - Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan mark.**

Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 150 meter från transportled för farligt gods. Inom riskhanteringsavståndet ska byggnader utformas så att risk för skador begränsas vid en olycka med farligt gods. Luftintag som placeras på 8 meters höjd ovan mark ger möjlighet till en påtaglig riskminskning vid utsläpp av giftig gas.

### **b<sub>2</sub> – Utrymning ska vara möjlig bort från riksväg 40.**

Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 150 meter från transportled för farligt gods. Inom riskhanteringsavståndet ska byggnader utformas så att risk för skador begränsas vid en olycka med farligt gods.

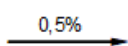
## **Mark**

### **+00 - Marknivå vid grovterrasering angivet värde i meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen är till för att förenkla genomförandet av detaljplanen för att ha byggklara tomter vid försäljning av kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att inte behöva söka marklov för att grovterrasera marken inom kvartersmarken vid detaljplanens genomförande. Marknivån tillåts vara +/- 0,5 meter angivet värde på plankartan vid grovterraseringen. Vid grovterrasering behöver inte marklutningen på minst 0,5% lutning efterföljas.

När marken/fastigheten ska exploateras och användas efter dess ändamål ska marken terrasseras enligt den marklutningsbestämmelse som råder på plankartan. Marknivån för grovterrasering behöver då inte efterföljas.

### **Marken ska minst ha en lutning på angivet värde % (pilen pekar nedåt) inom fastigheten.**



Bestämmelsen är till för att avleda dagvatten från fastigheterna.

Marklutningen är nödvändig för att kunna avleda ytvatten vid skyfall mot mindre känsliga delar av detaljplaneområdet. Vid byggnad får marken luta ifrån byggnaden för att leda vattnet runt.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

#### **Genomförandetiden är 10 år från dagen då planen får laga kraft.**

Genomförande tiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom ett spann av 10 år från den dagen planen får laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny.

Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

### ***Markreservat för allmännyttiga ändamål***

#### **U<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Bestämmelsen säkerställer plats för allmännyttiga ledningar inom kvartersmark. Detta för att säkerställa att samtliga fastigheter inom kvartersmarken kan ansluta till vatten-, avlopp- och dagvattensystem, läs vidare på sida 23 under rubriken *"Utbyggnad vatten och avlopp"* i genomförandebeskrivningen.

### **Administrativa bestämmelser**

#### ***Genomförandetid***

**Genomförandetiden är 10 år från dagen då planen får laga kraft.**

Genomförandetiden innebär ett åtagande från kommunen att genomförandet är färdigt inom 10 år från den dagen planen får laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny.

Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförande tiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.



# 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 NATUR, NATUR<sub>1</sub>, VÄG och GATA.

Detaljprojektering och utbyggnad av gator, dagvattendammar 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

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

### 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 samt vatten- och avloppsanläggningar. Marknivåer ska anpassas utifrån reglerade nivåer inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten.

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

### Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kan komma att tecknas med företag som är intresserade av att etablera sig inom området. Markanvisningsavtal kommer att förhandlas om och tecknas först efter detaljplanens antagande. Ett markanvisningsavtal tecknas om exploatören önskar att få ensamrätt till att undersöka området inför ett eventuellt köp.

Ett markanvisningsavtal för verksamheter (industri och detaljhandel med skrymmande varor och livsmedel etc.) kan tecknas under maximalt 2 år.

Vid direktanvisning av mark för verksamheter ska byggherren få två månader på sig att ta fram erforderligt underlag och säkerställa finansiering m.m. utan att någon markanvisningsavgift ska utgå. En markanvisningsavgift om 5 % av markvärdet tas ut per år om byggherren är i behov av ytterligare tid d.v.s. byggherren får betala för anvisningstiden utöver de första två månaderna.

Markanvisningsavtalen kommer även att behandla villkoren om en eventuell framtida överlåtelse så som byggnadsvillkor och köpeskillning.

Om köpeavtal tecknas ska erlagd markanvisningsavgift utgöra del av köpeskillingen. Tecknas inte köpeavtal äger byggherren, oavsett anledning härtill, inte rätt att återfå markanvisningsavgiften.

Konsekvensen av att planen delvis genomförs med markanvisningsavtal blir att marken låses till en aktör över en längre tid innan marken kan överlåtas.

## Tidplan genomförande

### Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2020 – 2024
Utbyggnad av väg, gata, VA med mera:	2024 – 2026
Utbyggnad av dagvattenåtgärder:	2024 – 2026
Anmälan av vattenverksamhet:	2023

### Genomförande, kvartersmark

Fastighetsbildning:	2024 -
Marktilldelning, kommunägd mark:	2025 -
Byggnad:	2026 -

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen 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.

## Fastighetsrättsliga frågor

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

### Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämja med detaljplanen. Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna.

### Fastighetsbildningsåtgärder inom allmän platsmark

Kommunen äger all allmän platsmark inom planområdet. Någon fastighetsbildningsåtgärd erfordras således inte.

## Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

All kvartersmark inom planområdet förslås i ett första steg avstyckas från Ubbarp 8:16 och bilda nya fastigheter exempelvis enligt bild 6 och tabell 1. Genom åtgärden kommer fastighetsindelningen överensstämma med detaljplanen. I samband med försäljning av kvartersmarken inom planområdet kan det bli aktuellt med ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning i det första steget. I samband med försäljning av kvartersmark inom planområdet ansöker kommunen om fastighetsbildning och köparen bekostar fastighetsbildningen.

I den nordöstra och norra delen av kvartersmarken ska en fastighet angränsa till allmän platsmark för att säkerställa att fastigheten ska kunna ansluta till vatten-, avlopp- och dagvattensystem som kommer att anläggas inom allmän platsmark.

Detta för att säkerställa att fastigheterna kommer vara lämpliga för sitt ändamål och ha godtagbara anordningar för vatten och avlopp, 3 kap. 1 § FBL. Genom fastighetsindelningen säkerställs att blivande fastigheter kan ansluta till det kommunala vatten-, avlopp- och dagvattensystemet utan att behöva göra intrång i grannfastigheter vilket medför fördelar i form av lägre kostnader och mindre olägenheter, 5 kap. 4 § FBL.

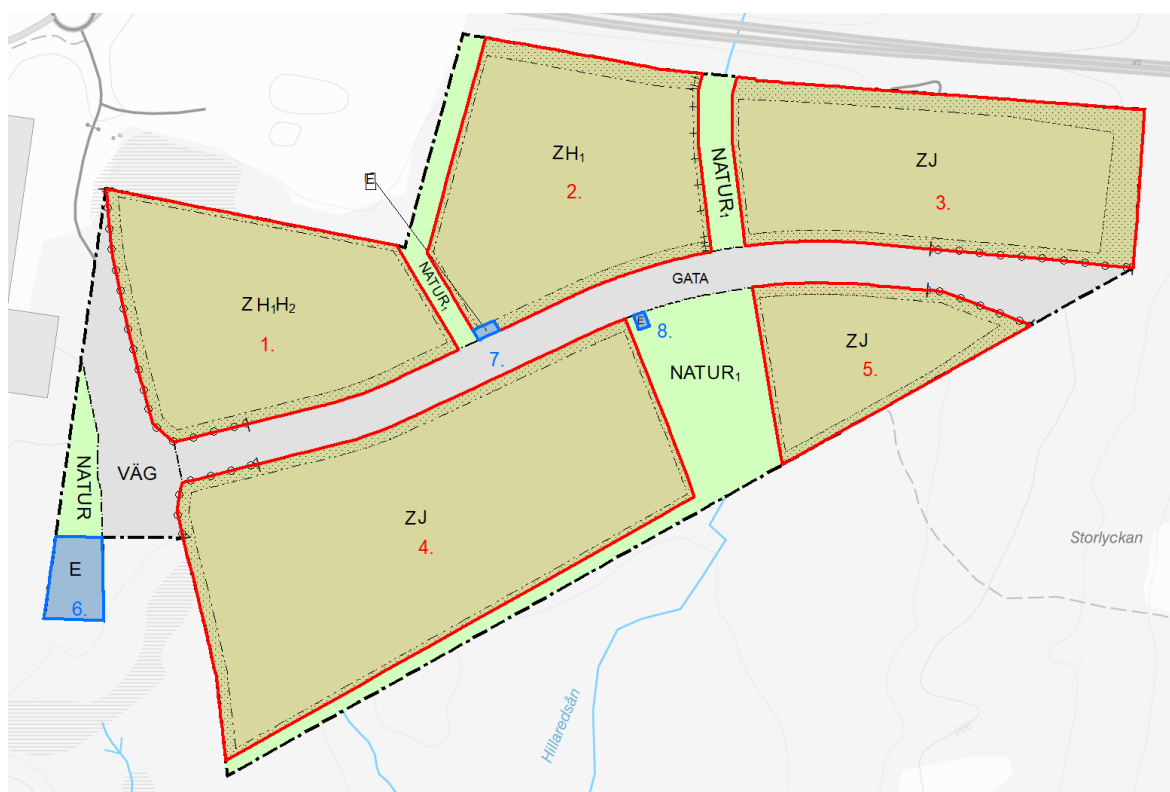


Bild 6. Exempel på fastighetsåtgärder inom kvartersmark. ZJH<sub>1</sub>H<sub>2</sub> är rödmarkerat och E-område är blåmarkerat.

## Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Tabell 1: Ett exempel på 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
Ubbarp 8:16 Kommunalt ägd	Föreslås avstå cirka 44 200 m <sup>2</sup> kvartersmark till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav A.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark
	Föreslås avstå cirka 45 800 m <sup>2</sup> kvartersmark (ZJ) till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav B.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark
	Föreslås avstå cirka 48 900 m <sup>2</sup> kvartersmark (ZJ) till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav C.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark
	Föreslås avstå cirka 86 000 m <sup>2</sup> kvartersmark (ZJ) till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav D.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark
	Föreslås avstå cirka 21 500 m <sup>2</sup> kvartersmark (ZJ) till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav E.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark
	Föreslås avstå cirka 3 400 m <sup>2</sup> kvartersmark (E) till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav F.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark
	Föreslås avstå cirka 200 m <sup>2</sup> kvartersmark (E) till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav G.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark
	Föreslås avstå cirka 130 m <sup>2</sup> kvartersmark (E) till en ny fastighet genom avstyckning, se bild 6 och bokstav H.	Fastighetsbildning	Ersättning för kvartersmark

## Rättigheter

### Servitut

Området är inte belastat av några kända servitut. Eventuella avtalsservitut för ledningar inom u-område skrivs mellan ledningsägare och fastighetsägare.

Ett avtalsservitut avses att skrivas till förmån för Verkstaden 1 som ägs av Ulricehamns energi AB inom den södra kvartersmarken för att nyttja, förnya och

sköta dagvattendiken, med en bredd om 5 meter från naturområdet. Området ska vara tillgängligt för maskin när det erfordras.

### **Gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggningar kan komma att inrättas inom kvartersmark för samordning av parkeringsytor m.m. Berörda fastighetsägare svarar själva för ansökan och kostnader för inrättande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

### **Ledningsrätt**

Eventuell ledningsrätt för ledningar inom u-område ansöks om och bekostas av ledningsägaren.

## **Tekniska frågor**

Följande tekniska utredningar har genomförts, översiktlig geoteknisk utredning, kompletterande fördjupande geoteknisk utredning av torv, radonundersökning, förprojektering av väg och mark samt dagvattenutredning. Utredningarna listas under "Planeringsunderlag" på sidan 27.

### **Tekniska åtgärder**

Fördjupande utredningar och undersökningar som kan komma att behöva utföras inom ramen för utbyggnad av området ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör för. Hantering av dagvatten och skyfall ska ske på ett sätt som inte påverkar riksvägen negativt, utifrån de dagvattenutredningar som genomförts i rubricerad detaljplan.

### **Massbalansering**

En massbalans ska eftersträvas inom planområdet.

Vid detaljplanens genomförande ska kvartersmarken grovterraseras. Vilket innebär att marken ska terrasseras genom att schaktas eller fylls upp till angiven marknivå för grovterrasering på plankarta. Marknivåerna inom kvartersmarken är anpassade för att klara lägsta golvhöjd.

Vid byggnad ska marken vid behov släntas ifrån för att vatten inte ska rinna in i byggnaden.

### **Grundläggning**

Innan grundläggning utförs ska bortschaktning av organiska jordlager ske inom byggnadsytorna samt inom anslutande hårdgjorda ytor. Återfyllning utförs med friktionsjord eller sprängsten.

Lätta och mindre sättningssärliga områden kan grundläggas utan särskilda åtgärder. Tyngre byggnader samt byggnader som är känsliga för sättningar/sättningsdifferenser kommer att kräva viss grundförstärkning, till exempel pålning.

Generellt bör bebyggelse inte uppföras utan närmare undersökning av de lokala grundläggningsförhållandena.

Byggnader som uppförs inom planområdet ska byggas radonskyddade.

### Fornlämningar

Fornlämningarna inom planområdet anses vara borttagna av Rio Göteborg. Läs vidare under "Fornlämningar" på sida 35.

Ifall ytterligare fornlämningar skulle påträffas under genomförandet av detaljplanen kan man vara skyldig att rapportera det till Länsstyrelsen eller till Polisen.

### Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet kommer att ske på allmän platsmark.

Området kring Hillaredsån är planlagt som NATUR1 för att skapa ett samlat lokalt omhändertagande av dagvatten. Längs planområdesgränsen i söder finns en remsa allmän platsmark NATUR1 för att samla upp och leda ut dagvatten från kvartersmarken till Hillaredsån. Mer information om dagvattenhanterings utformning inom planområdet finns framtagna dagvattenutredning, se "Rapport – Rönnåsen dagvattenutredning" och kompletterande dagvattenutredning "PM – Kompletterande handling till Rönnåsens dagvattenutredning".

Området kring Hillaredsån är planlagt som NATUR1 för att skapa ett samlat lokalt omhändertagande av dagvatten. Längs planområdesgränsen i söder finns en remsa allmän platsmark NATUR1 för att samla upp och leda ut dagvatten från kvartersmarken till Hillaredsån. Mer information om dagvattenhanterings utformning inom planområdet finns framtagna dagvattenutredning, se "Rapport – Rönnåsen dagvattenutredning" och kompletterande dagvattenutredning "PM – Kompletterande handling till Rönnåsens dagvattenutredning".



Bild 7. Föreslagen utformning och placering av dammar för hantering av dagvatten.

Dagvattenflödena har beräknats för ett framtida scenario med full exploatering på kvartersmarken inom planområdet. Flöden har beräknats med och utan åtgärder. Flödet från delområdena har beräknats för dimensionerande regn för hela detaljplaneområdet.

För att fördröja ett 10-årsregn som faller på 10 minuter krävs en magasinvolym på 3020 m<sup>3</sup>. Dimensionerande blir ett 10-årsregn med en varaktighet på 40 minuter, som istället erfordrar en magasinvolym på 4000 m<sup>3</sup>.

Om diken och grönområden rymmer cirka 2000 m<sup>3</sup>, innebär detta att ytterligare cirka 2000 m<sup>3</sup> behöver fördröjas i särskilt tillskapade dagvattenanläggningar. Dessa anläggningar utformas lämpligen som dammar och kan placeras i den grönyta som avsätts för dagvatten i anslutning till Hillaredsåns utlopp ur planområdet, enligt bild 7.

### **Skyfallsavledning**

Flödena vid ett skyfall har studerats för regn med en återkomsttid på över 100 år. Vid dessa kraftiga flöden som inte kan avledas till respektive fastighets förbindelsepunkt för dagvatten, förutsätts att avrinning kan ske ytledes enligt bild 8. I detta läge är det nödvändigt att med hjälp av höjdsättning leda vattnet mot mindre känsliga delar av detaljplaneområdet. Instängda områden inom kvartersmark måste undvikas och marken ska ha en minsta lutning på 0,5 % inom planområdet.

- Kvartersmarken som ligger norr om GATA utformas lämpligen med huvudsaklig lutning åt söder, vilket ger en ytavrinning till vägdiket och vidare mot Hillaredså. Kvartersmarken inom tomt A och B kan styckas upp i mindre fastigheter vid försäljning av tomter, eftersom dessa tomter i första hand är avsatta för detaljhandel med skrymmande varor. Detaljhandel med skrymmande varor är inte lika ytkrävande som lagerverksamheter. För att inte leda skyfall över en annan fastighet ska dessa fastigheter ha en höjdsättning så att avrinning sker mot närmast angränsande yta för allmän plats, NATUR<sub>1</sub>, VÄG eller GATA.
- Kvartersmarken som benämns D och E, angränsar till naturmark i söder. Naturmarken föreslås användas som dike för att hantera avrinningen från fastigheten och ska ha en huvudsaklig marklutning åt söder. Vid höjdsättning bör dock även beaktas att fastighetens förbindelsepunkt för spillvatten med största sannolikhet kommer att ligga i anslutning mot gatan, norrut.
- Tomt F planeras så att avrinning kan ske i nordvästlig riktning.

Enligt utförd projektering fastslås vissa nivåer på gatan i plankartan. Lågpunkten på gatan är höjdsatt till +293 m.ö.h. och hamnar ca 60 meter väster om naturområdet där Hillaredså passerar. Genom att till viss del frånga vägens lutning kan dikenans lågpunkt placeras i anslutning till naturområdet, varifrån det sedan kan avledas genom ledningar till föreslagna dammar, vilket illustreras i bild 8.

Genom att även höjdsätta släntröner i lågpunkterna till cirka +292.9 kan dikena brädas direkt till ån vid höga flöden, vilket förhindrar att kvartersmark och gator

översvämmas när diken och ledningarnas kapacitet överskrids. Alla bräddpunkter i diken och dammar bör projekteras och anläggas med någon typ av erosionskydd.

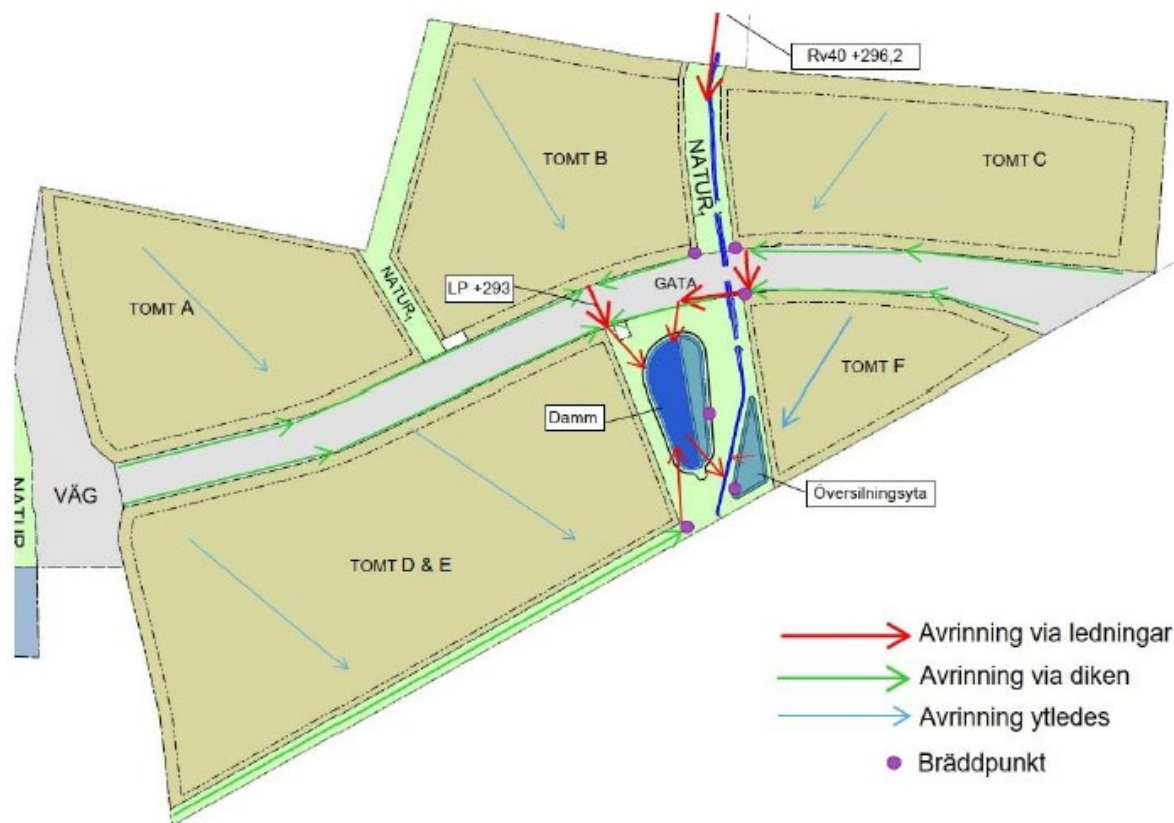


Bild 8. Avrinningsvägar inom planområdet visas med pilar.

I punkten där lokalgatan korsar Hillaredsån är gatans mitt projekterad till +293,3. Motsvarande nivå på riksväg 40 i planområdets norra utkant ligger ca 3 meter högre. Vid höga flöden i planområdet kan vattnet passera lokalgatan utan att orsaka dämning som riskerar att påverka framkomligheten på riksvägen.

### Brandskydd och utrymning

Brandvattensystem så som brandposter och ledningsnät är ett kommunalt ansvar. Avståndet mellan brandposterna bör inte överskrida 150 meter. Större bebyggelser kan omfattas av krav på sprinkelanläggningar. Användning av kommunalt dricksvatten i sprinkleranläggningar kan tillåtas vid överenskommelse med VA-huvudmannen.

Dagvatten ska avledas från varje fastighet genom anvisad förbindelsepunkt om inte annat överenskommes. För att kunna hindra kontaminerat släckvatten från att nå Hillaredsån bör därför alla servisledningarna 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 magasineras. 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 Hillaredsån utan möjlighet till avstängning och kontroll.

Inom 150 meter från vägområdet för riksväg 40 ska friskluftsintag placeras på minst 8 meters höjd, eftersom giftiga gaser oftast är tyngre än omgivande luft och därav rör sig längs marken. Lämpligt är även att anordna ett nödstopp av ventilationssystemet. Det ska vara möjligt att utrymma en byggnad bort från riksväg 40.

### **El, fiber och fjärrvärme**

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

E-området i den västra delen av planområdet är avsatt för en mottagningsstation för el samt för en fjärrvärmespetspanna.

### **Parkering**

All parkering och varumottagning inom planområdet bör anordnas inom respektive fastighet. Gemensamma parkeringslösningar för flera fastigheter är också tänkbart. Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkering inom planområdet tas i bygglovskedet med bakgrund i gällande parkeringsnorm.

Stora ytor behöver ha en naturlig lutning för att släckvatten ska kunna rinna naturligt mot brunnar som är stängbara och få vattnet att bli stående.

### **Avfall**

Hantering av avfall ska ske enligt fastställd avfallsplan.

### **Utbyggnad allmän plats**

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

### **NATUR<sub>1</sub>**

Dagvattenhantering (NATUR<sub>1</sub>) behöver byggas ut inom planområdet för att kunna fördröja och rena dagvatten innan det når recipienten. Diken och dammar inom området ska vara avstängningsbara för att minska riskerna att bland annat släckvatten ska nå recipienten. Dagvattenhanteringen ska byggas ut samtidigt som väg och gata för att få en bra naturlig lutning inom planområdet.

### **Anläggning av vattenverksamheter**

Att anlägga trummor, dammar eller liknande anläggningar är vattenverksamheter och omfattas av 11 kap miljöbalken. Planerade åtgärder gällande eventuella trummor

för vägöverfart och dagvattendammar kan vara anmälningspliktiga. En anmälan av vattenverksamhet behöver ha inkommit innan arbete påbörjas.

### **Väg, gata och gång- och cykelvägar**

Utbyggnad av gata samt infart/utfart som berör allmän platsmark ska ske i enlighet med kommunal standard. Profil på väg och gata har anpassats efter marklutningen och till lämpliga anslutningsnivåer till de framtida tomterna.

En möjlig cirkulationsplats med en radie på 15 meter har reserverats i plankartan.

Körbanan på både väg och gata kommer att vara 7,5 meter. Förutom där banan behöver förstärkas exempelvis med ett extra vänstersvängsfält. Diken inom vägområdena ska kunna leda bort dagvatten från kvartersmark.

Gång- och cykelvägar inom planområdet ska ha en vägbredd på minst 2,5 meter.

Mer information om profil på väg och gata inom planområdet redovisas i ”*PM väg och mark – Rönnåsen etapp 2 underlag till detaljplan, Ulricehamns kommun*”.

### **Utformning skyltar**

Skyltar som riktar sig mot riksväg 40 får inte blinka, blända eller på annat sätt distrahera vägtrafikanterna. Informations- och orienteringstavlor som är till för att orientera sig inom fastigheten/kvartersmarken behöver inte placeras på fasad. Däremot ska placering av tavlor utföras på ett sätt som inte stör trafiken på riksväg 40. Det är viktigt att budskap går att uppfatta på väldigt kort tid. Telefonnummer och webbadresser ska undvikas för att inte distrahera föraren.

### **Stenmurar och staket**

Där körbar förbindelse inte får anordnas från kvartersmark ut mot VÄG och GATA finns det möjlighet att uppföra stenmurar och staket. Där körbar förbindelse från kvartersmark till allmän platsmarks råder får inte stenmurar uppföras på allmän platsmark. Detta för att inte förhindra möjliga placeringar av in- och utfarter.

### **Kollektivtrafik**

Detaljplanen möjliggör för busshållplatser längs lokalgata. Möjlighet för vändplats för bussar finns inom GATA i öster.

### **Flyghinderanalys**

Byggnader över 20 meter ska höras med Luftfartsverket och försvarsmakten vid lov.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp behöver utvidgas för att inkludera hela planområdet.

Allmänna ledningar ska i första hand anläggas inom allmän platsmark. Samtliga fastigheter inom planområdet ska antingen angränsa till NATUR och/eller GATA för att möjliggöra att respektive fastighet ska kunna koppla till vatten-, avlopp- och dagvattensystemet. Dessutom finns ett u-område i den norra delen av planområdet som säkerställer plats för allmännyttiga ledningar för att underlätta utbyggnaden mot NATUR1 för att inte påverka Hillaredsån.

Kommunalt skötta pumpstationer och tryckstegringsstation ska placeras på E-områden inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för;

- Utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark NATUR, NATUR<sub>1</sub>, VÄG och GATA.
- Avstyckning av kvartersmark.
- Massbalansering.
- Omprövningen av markavvattningsföretag.
- Utskiftning av torv.

Kommunen får intäkter i samband med försäljning av kvartersmark och vid bygglov.

#### Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att koncernen Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

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

#### Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

Köparen av kvartersmark för industri och verksamheter inom planområdet bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för fastighetsbildning, planavgift, lovpliktiga åtgärder, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och VA. Köparen bekostar även den körbara förbindelsen till gata från kvartersmarken.

#### Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

#### Planavgift

Planavgift kommer att debiteras vid bygglov.

#### Gemensamhetsanläggningar

Varje fastighetsägare står själva för kostnaden av inrättande, utbyggnad, underhåll och drift av gemensamhetsanläggningar.

#### Drift allmän plats

Ulricehamns kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar GATA, VÄG, NATUR och NATUR<sub>1</sub>.

## **Drift vatten och avlopp**

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, brandposter, dagvattenhantering, med mera.

## **Gatukostnader**

Gatukostnader kommer att tas ut i samband med försäljning av kvartersmark.

# PLANERINGSUNDERLAG

---

## Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Planbesked/uppdragsbeskrivning
- Inriktningsbeslut för detaljhandel på Rönnåsen etapp 2 (2023-09-28)
- Skyddsföreskrifter för Ulricehamn vattenskyddsområde, Ulricehamns kommun (beslutad, 2012-10-29)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (samråd, 2021-09-03)
- Grundkarta
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

## Utredningar

- PM Geoteknik - Översiktlig geoteknisk utredning för Hester 5:6, Ubbarp 8:16 och Duvered 5:2, Ulricehamn kommun (dec 2019)
- MUR/Geoteknik - Översiktlig geoteknisk utredning för Hester 5:6, Ubbarp 8:16 och Duvered 5:2, Ulricehamn kommun (dec 2019)
- PM Geoteknik – Kompletterande geoteknisk utredning, Ubbarp 8:16, Ulricehamn (maj 2021)
- MUR/Geoteknik – Kompletterande geoteknisk utredning, Ubbarp 8:16, Ulricehamn (maj 2021)
- PM Radon – Rönnåsen etapp 2, Ulricehamn (sep 2020)
- Naturvärdesinventering Rönnåsen (2018-10-30)
- Rönnåsen NVI komplettering Ulricehamns kommun 2022 (2022-02-21)
- Inventering av flodpärlmussla i Hillaredsån (2018-10-30)
- Biotopkartering av Hillaredsån (2018-10-30)
- Utvärdering av ekosystemtjänster (2019-01-21)
- PM – Påverkan och effekter samt konsekvenser för naturmiljön inom Rönnåsen planområde, Ulricehamns kommun (2018-10-03)
- Rapport – Rönnåsen dagvattenutredning (2020-04-20)
- PM – Kompletterande handling till ”Rönnåsens dagvattenutredning (2023-07-03)
- PM – AU Steg 1 Rönnåsen Ulricehamn, Lst dnr 431-44345-2018
- PM – AU Steg 2 Rönnåsen Ulricehamn, Lst dnr 431-3294-2020
- PM – FU L2019:717 och L2020:5188 (Rönnåsen Ulricehamn), Lst dnr 431-3189-2022
- Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods (2019-01-31)
- Trafikanalys Rönnåsen, etapp 2 (2023-03-08)
- Flyghinderanalys gällande uppförande av fastighet i Ulricehamns kommun – Ubbarp 8:16 (2022-01-27)

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## Kommunala

### Översiktsplan

Sedan samrådsförslaget av rubricerad detaljplan ställdes ut under 2021 har en ny översiktsplan för Ulricehamns kommun fått laga kraft. Den nya översiktsplanen för Ulricehamns kommun antogs 2022-02-24 och fick laga kraft 2022-03-24.

Översiktsplanen Ulricehamn 2040 anger att planområdet är lämpat för industri och volymhandel i enlighet med utvecklingsstrategin. Där området i framtiden ska kunna växa ihop med Hesters industriområde. 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.

Planområdet ligger inom värdestrakt för skyddsvärda träd samt inom värdestrakt skog. Värdestrakterna ska tas till hänsyn genom att disponering av området ska ske på ett sätt som minimerar negativ påverkan på de värden som avses skyddas. Inom planområdet finns även ett mindre område bestående av jordbruksmark. Den tilltänkta exploateringen bedöms vara av väsentligt samhällsintresse eftersom den bidrar till tätortens utveckling. Anspråktagandet av värdestrakterna samt den brukningsvärda jordbruksmarken anses därför vara lämpligt. I översiktsplanen har lämpliga områden för industri och volymhandel utretts. Därmed bedöms inga andra platsalternativ än de som återfinns i översiktsplanen likvärdiga.

Inom planområdet föreslås en förbifart för väg 157. Vägen går idag igenom Ulricehamns tätort och ger upphov till störningar i form av buller och barriäreffekter. Påverkan av en förbifart anses som rimlig i ett långsiktigt perspektiv kontra tillgängligheten till Åsunden och begränsningen av buller och risker som en förbifart möjliggör.

Detaljplanen bedöms delvis gå emot översiktsplanen Ulricehamn 2040 eftersom markanvändningen för detaljhandel med livsmedel strider mot översiktsplanens intentioner om att området ska utvecklas för industri, verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor.

Trots att användningen detaljhandel med livsmedel går emot översiktsplanen så överensstämmer detaljplanen i det stora hela med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen begränsar detaljhandel med livsmedel till en största byggnadsarea på 5000 m<sup>2</sup> och reglerar att området i huvudsak ska användas för användningarna industri, verksamheter och detaljhandel med skrymmande varor.

### Tidigare detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Närmsta detaljplanlagda området är etapp 1 för Rönnåsens industriområde som fick laga kraft 2009-07-23. Planens syfte är att skapa ett nytt verksamhetsområde inom Ulricehamn i anslutning till riksväg 40. Verksamhetsområdet erbjuder ett skyltläge för företag mot riksväg 40. Planen ska även tillgodose behovet för ytterligare ytkrävande verksamheter

inom kommunen. En ändring av detaljplanen fick laga kraft 2021-06-04. Ändringen gäller inom planområdets södra del och möjliggör för en högre exploateringsgrad.

## Vattenskyddsområde

Planområdet berör inte Ulricehamns vattenskyddsområde.

## Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Enligt kommunens politiskt antagna styrdokument "Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun" är planområdet situerat inom parkeringszon 3 övriga kommunen. Inom denna zon antas parkeringsbehovet kunna lösas på den enskilda fastigheten.

## Övriga kommunala beslut

Kommunfullmäktige tog 28 september 2023 ett inriktningsbeslut om en begränsning av detaljhandel inom Rönnåsen etapp 2 till skrymmandevaror och livsmedel, dnr 2023/165.

## Riksintressen

### Riksintresse för kommunikation

Planområdet ligger inom riksintresset för luftfart. Inom en 60 kilometers radie (MSA-yta) från planområdet ligger flygplatserna i Jönköping och Skövde. 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. Förutsättningar redovisas i "*Flyghinderanalys gällande uppförande av fastighet i Ulricehamns kommun – Ubbarp 8:16*", 2022-01-27.

## Miljö

### Mark och vegetation

Planområdet är idag inte exploaterat och utgörs till största delen ett skogshygge. Både i söder och väster angränsar planområdet till skogsmark. Längre norrut på andra sidan riksväg 40 finns björksumpskog och fuktäng.

Planområdet sluttar både från väst till öst och från öst till väst. I väst från +296 möh och i öst 301 möh ner till den lägsta marknivån om cirka +290 möh centralt i planområdet. Centralt genom planområdet från norr till söder rinner Hillaredsån.

### Naturvärden

Jakobi Sustainability AB har på uppdrag av Ulricehamns kommun utfört naturinventeringar och analys av ekosystemtjänster. Naturinventeringar redovisas i tre rapporter daterade oktober 2018: *Naturvärdesinventering Rönnåsen*, *Inventering av flodpärlmussla i Hillaredsån* och *Biotopkartering av Hillaredsån*. Ovan nämnda rapporter redovisas nedan. Även en kompletterande naturvärdesinventering har utförts av Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB daterad 2022: Rönnåsen NVI komplettering.

### Naturvärdesinventering Rönnåsen

Naturvärdesinventeringen pekade ut elva naturvärdesobjekt. Av dessa klassades ett område till naturvärdesklass 2 "högt naturvärde", fem till naturklassvärde 3 "påtagligt värde och fem områden till naturvärdeklass 4 "visst naturvärde"

I de äldre delarna av granproduktionsskogen observerades en del naturvärden som fragment av sumpskog medan det i anslutning till de yngre delarna fanns naturvärden som troligen utgör en rest av ett mer öppet betespräglat landskap.

I den sydvästra delen av utredningsområdet återfanns ett mindre område sumpskog. Denna del bedömdes ha de högsta naturvärdena inom inventeringsområdet. Området bedömdes vara känsligt ur ekologisk synpunkt och att det så långt som möjligt skulle skyddas mot åtgärder som kunde skada naturmiljön, 3 kap. 3 § MB. Observera att en kompletterande naturvärdesinventering har gjorts efter ändrade förutsättningar, se nedan "*Rönnåsen NVI komplettering*".

Vid undersökningstillfället konstaterades även att området hade ett rikt fågelliv. Även mängden död ved var ställvis påfallande och spår efter vedlevande insekter var inte ovanligt.

### Rönnåsen NVI komplettering

Efter att Jakobi Sustainability AB utfört inventeringen 2018 avverkades skogen inom planområdet där även sumpskogen i den sydvästra delen av utredningsområdet avverkades. Mindre granar och björkar har lämnats inom området. En kompletterande naturvärdesinventering ägde rum under våren 2022.

Avverkningen har påverkat naturvärdena i området negativt. Det som ändå tillför naturvärden i liten mån är slumområdet och diken. Detta genom att fuktiga miljöer och vattenmiljöer som skapar variation i landskapet och erbjuder till exempel tänkbara lekplatser för groddjur.

### Inventering av flodpärlmussla i Hillaredsån

Inga musslor observerades under inventeringen. Den för flodpärlmusslans livscykel, så viktiga öringen/laxen fanns heller inte. Vid undersökningstillfället under sommaren 2018 var det torrt och mycket varmt, därav har bäcken troligen legat torr på många sträckor. Inga skalrester från tidigare populationer hittades. Ån var bitvis alldeles för utträtad med mycket höga flöden, ömse om mycket låga flöden som trolig påföljd. Båda tillstånden separat är precis lika dåligt för flodpärlmusslan, men särskilt i snabb kombination.

### Biotopkartering av Hillaredsån

Den karterade sträckan av Hillaredsån är utmed vissa sträckor starkt påverkad av mänskliga aktiviteter. Exempelvis är ån invallad utmed flera sträckor, bestämmande sektioner har rensats undan och det finns två vandringshinder för fisk. I övrigt är bäcken även rensad på större sten. Dock bedöms flera sträckor som fina uppväxtområden för öring. Dock är vattnets färg missgynnande för exempelvis öring.

Inga höga naturvärden observerades i eller omkring vattendragen.



I de övre delarna och i anslutning till våtmarkerna norr om riksväg 40 har vattendraget delvis vallats in och rätats. Dessa våtmarker är viktiga för vattenhållning i systemet.

### **Ekosystemtjänster**

Jakobi Sustainability AB har på uppdrag av Ulricehamns kommun utfört en analys av ekosystemtjänster på Rönnåsen. Utredningen redovisas i rapport *”Utvärdering av ekosystemtjänster”*, daterad januari 2019.

Inom utredningsområdet identifierades flertalet ekosystemtjänster, produktionsskogen bedömdes utgöra det största värdet, som efter utredningen avverkades. Vissa värden identifierande i den samhällsnära motionsmöjlighet som skogsvägar utgör. Viltkött, livsmedel från bär och svamp samt biologisk kontroll av skadegörare har ett visst värde ur ekosystemsypunkt, medans bioenergi från skog samt virke och massaved har ett högt respektive mycket högt värde inom utredningsområdet. Påtagligt negativ ur ett ekosystemtjänstperspektiv har påverkan på näringsflöden i vatten inom området.

Ekosystemtjänsterna som finns inom planområdet är inte unika ur ett kommunalt, regionalt eller nationellt perspektiv. De största ekosystemvärdena i området är knutna till produktionsskogen. Skogen befinner sig i olika faser av tillväxt, där vissa delar av området är avverkat och vissa delar består av ungskog.

Mindre områden skog som inte består av produktionsskog har en mer komplex struktur. I den sydvästra delen av planområdet finns en sumpskog som har en hög naturvärdesklass med ett högt bevarandevärde. Sumpskogar är ett exempel som har ett påfallande rikt fågelliv med hackspettar och talltita som livnär sig på skalbaggar som i sin tur livnär sig i områden med mycket död ved.

### **Dagvatten**

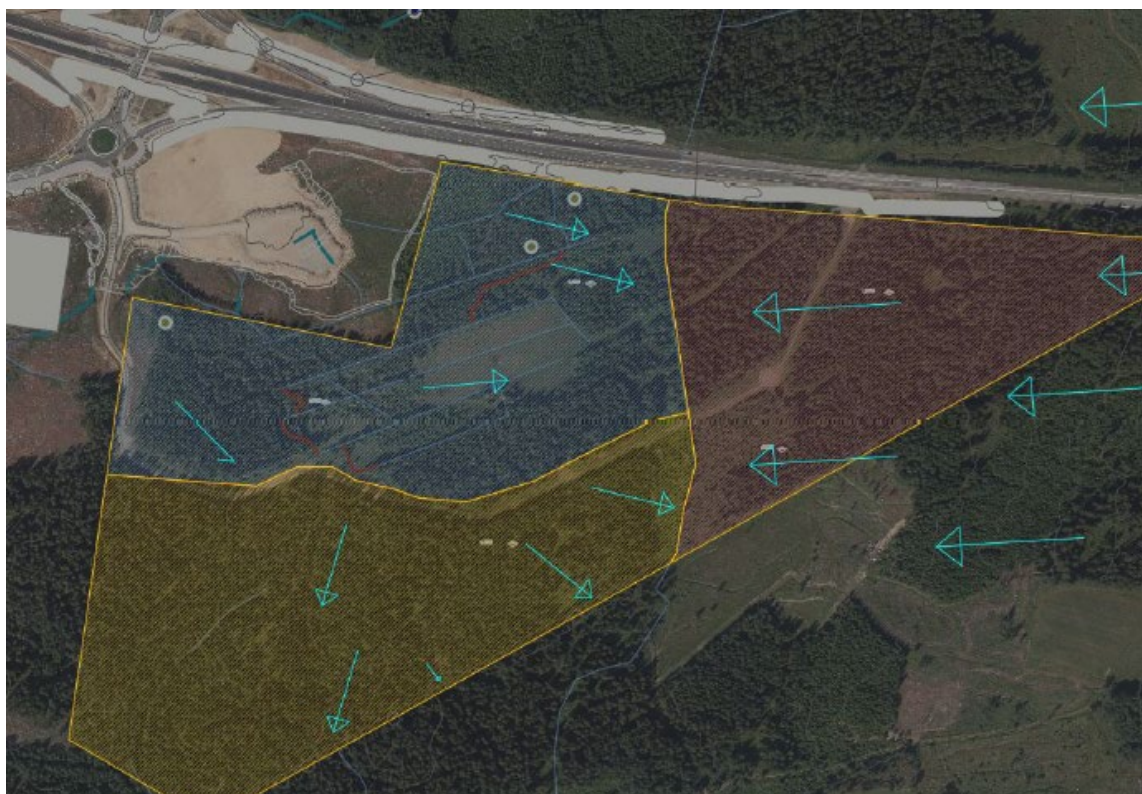
På uppdrag av Ulricehamns kommun har konsultbolaget Sweco under våren 2020 utfört en dagvattenutredning för Rönnåsens industriområde etapp 2. Syftet med utredningen var att utreda dagvattenförhållandena inför detaljplanering av området genom att ta reda på nuvarande förutsättningar samt vilka åtgärder som krävs för att fördröja dagvattnet inom planområdet. Utredningen redovisas i rapport *”Rönnåsen dagvattenutredning”*, daterad 2020-04-20. Ulricehamns Energi AB (UEAB) har under sommaren 2023 gjort en komplettering på dagvattenutredningen. Syftet med kompletteringen var att utreda kapacitet på dagvattendammar och påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Den kompletterande utredningen redovisas i *”PM – Kompletterande handling till Rönnåsens dagvattenutredning”*.

Planområdet är idag inte utbyggt med kommunala dagvattenanläggningar. Området har goda förutsättningar för vattnet att fördröjas och infiltreras på platsen eftersom att den är täckt av skogsmark. Dagvattnet som generas inom planområdet avrinner naturligt mot Hillaredsåsån och vidare mot Pineboån. Endast i den sydvästliga delen av planområdet avrinner dagvattnet mot söder istället för att avrinna mot åsträckan och belastar ån 200–300 meter söder om plangränsområdet.

I den nordvästra delen av planområdet finns ett antal anlagda diken med en mycket låg lutning som avleder mot Hillaredsåån. Diken och fåror finns även i den sydvästra delen av området. I detta område avleder diken vatten söderut.

Dagvattenavrinningen inom planområdet visas i bild 9.

Söder om planområdet övergår Hillaredsåån till Pineboån. Sammanlagt är vattendraget cirka 11 km långt och mynnar slutligen ut i sjön Åsunden i närheten av Marbäck. Hillaredsåån/Pineboån är en klassad vattenförekomst. Vattendraget genom planområdet är benämnd Pineboån i VISS (Vatteninformationssystem Sverige) och har identifikationsnumren WA49748982 och SE640729-136005.



*Bild 9. Befintlig dagvattenavrinning inom Rönnåsen etapp 2.*

Enligt beslut ska ån uppnå god ekologisk status och god kemisk status, med undantag av de överallt överskridande ämnena kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter, senast år 2021. I dagsläget har åns kemiska status bedömts som ej god på grund av de överskridande ämnena. Ån bedöms idag ha en måttlig ekologisk status på grund av att ån är påverkad av människan, så att fiskar inte naturligt kan vandra i den. Det saknas källor till ökad belastning av näringsämnen, vilket har gjort att ån inte har klassats med avseende på näringsämnen. De värden som har uppmätts motsvarar dock en måttlig status mycket nära gränsen till god status.

Påverkan på Pineboån bedöms huvudsakligen vara på grund av atmosfärisk deposition och förändring av åns konnektivitet genom anläggande av dammar och barriärer.

## Strandskydd

Enligt miljöbalken 7 kap. 14 § råder generellt strandskydd inom 100 meter från strandlinjen vid sjöar och vattendrag. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Syftet med strandskyddet är att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. För sjön Åsunden gäller ett utökat strandskydd på 300 meter.

Detaljplanen ligger inte inom strandskyddsområde och omfattas därmed inte av strandskyddsbestämmelserna

## Förorenad mark

Inom planområdet förekommer inga kända markföroreningar.

## Markavvattningsföretag

Inom och i anslutning till planområdet fanns tidigare ett markavvattningsföretag, Duvered Gärdet för att genom diken avleda vatten från vattensjuk mark. I samband med framtagandet av detaljplanen har Mark- och miljödomstolen beslutat för att avveckla markavvattningsföretaget 11 november 2023. Markavvattningsföretagets tidigare läge visas i bild 10.

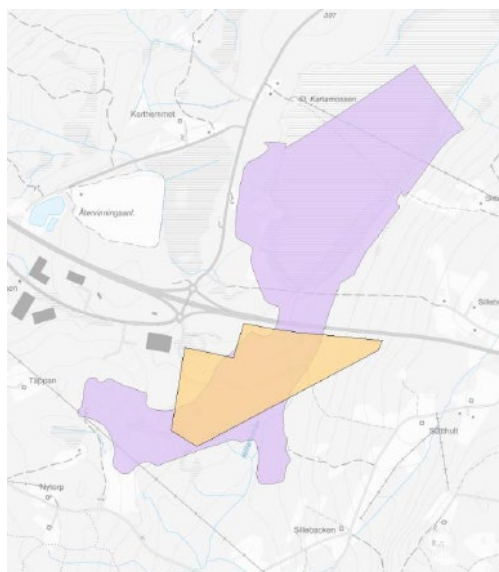
## Hushållning med mark- och vattenområden

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

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner om ett nytt verksamhetsområde och bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för kommunikationer.

Den minskningen av skogsmark/grönytor som detaljplanens genomförande innebär, bedöms inte medföra någon betydande negativ påverkan på biologiskt värdefulla miljöer, läs vidare under "Miljö" på sidan 42.

Området kopplas samman med det befintliga industriområdet på Rönnåsen, vilket innebär att det redan finns en befintlig infrastruktur och service som går att nyttja vid utbyggnad av Rönnåsens industriområde etapp 2. En etablering av ett nytt industriområde på en annan plats kanske hade tagit orörd naturmark med icke utbyggd infrastruktur och service i anspråk.



*Bild 10. Det tidigare markavvattningsföretaget Duvered Gärdet (violett) i förhållande till Rönnåsen etapp 2 (orange).*

## Jordbruksmark

Inom planområdet finns ett område jordbruksmark som troligen har använts som betesmark tidigare. Det berörda området är cirka 11 500 m<sup>2</sup> stort. Idag är området delvis igenväxt med en del triviala ängsväxter såsom fibblor och ängsvädd som har ett obetydligt artvärde med ett visst biotopvärde. Marken har inte använts som betesmark på många år och tillhör inte någon större jordbruksenhet. Marken har inte heller någon logistisk tillhörighet till någon omkringliggande gård eller jordbruksenhet. Därav gör kommunen bedömningen att inget rationellt jordbruk kan bedrivas på marken.

## 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.

### Vatten

Naturvårdsverket har satt som mål att Hillaredsån/Pineboån (SE640729-136005) ska ha god ekologisk status 2021. Idag är statusen lägre än god på grund av fysiska parametrar som förhindrar fiskar och andra organismer från att vandra i vattenförekomsten. Sportfiskarnas (Sveriges Sportfiske- och Fiskevårdsförbund) biokartering från 2018 beskriver två vandringshinder inom planområdet. Ett av dessa vandringshinder avses vara den befintliga kulverteringen vid överfarten. Kulverteringen bedöms kunna tas bort vid en exploatering. Pineboån/Hillaredsån har inte klassats med hänsyn till näringsämnen, men de uppmätta halterna av fosfor motsvarar måttlig status mycket nära gränsen till god status.

### 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

Planområdet är idag obebyggt. I direkt anslutning, väster om planområdet, ligger etapp 1 av Rönnåsens industriområde. Industriområdet utgörs bland annat av verksamheter inom industri, lager och service. Utformningen av byggnaderna är till viss del av varierad karaktär med olika material och färgsättningar på fasaderna samt varierande byggnadshöjder. Taken på byggnaderna inom området är i huvudsak flacka.



Bild 11. Logistikbyggnad på Rönnåsens industriområde.

### Rekreation

I närområdet till planområdet finns Lassalyckans idrotts- och friluftsområde. Den kuperade terrängen begränsar dock möjligheterna att ta sig mellan Lassalyckans idrotts- och friluftsområde och planområdet.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

På uppdrag av länsstyrelsen Västra Götaland har en steg 1 och en steg 2 arkeologisk utredning genomförts. Utredningarna har genomförts av Rio Göteborg Natur- Och kulturkooperativ. Resultat från undersökningen redovisas i ”PM – AU Steg 1 Rönnåsen Ulricehamn, Lst dnr 431-44345-2018 och PM – AU Steg 2 Rönnåsen Ulricehamn, Lst dnr 431-3294-2020”.

Under 2019 genomfördes steg 1. Under utredningen påträffades fyra möjliga fornlämningar samt fem ytor som pekades ut som potentiella boplatslägen. De fyra möjliga fornlämningarna utgjordes av en lägenhetsbebyggelse och tre kolningsgröpar. Därav föreslogs steg 2 av arkeologisk utredning.



Bild 12. Urklipp från Riksantikvarieämbetets sök- och karttjänst (RAÄ) över utrett område.

Under 2020 genomfördes steg 2. Under utredningen påträffades inga fynd eller anläggningar som tyder på en aktivitet under förhistorisk tid. De tre kolningsanläggningarna och ytterligare en kolningsgrop som påträffades under utredningen undersöktes med maskin och profiler handrensades och dokumenterades. Delar av lägenhetsbebyggelsen avtorvades och ett fyndmaterial påträffades som pekar mot en datering till 1700-talet. I anslutning till byggnadslämningen påträffades en mindre yta med fossil åkermark bestående av en mindre stenröjd yta samt tre röjningsrösen. Denna röjda yta tolkas ha ett kronologiskt samband med lägenhetsbebyggelsen.

Byggnadslämningen och tillhörande yta med fossil åkermark är fornlämning enligt Riksantikvarieämbetets lämningstyplista.

Under 2022 genomfördes en arkeologisk förundersökning av lägenhetsbebyggelsen och den fossila åkermarken. I den sydöstra delen av husgrunden återfanns ett spisröse som var 2,9x2,9 meter stort, där det också påträffades fyndmaterial bland annat yngre rödgods, handblåst glas, järnspik och ett mynt. Fyndmaterialet tyder på en datering till sent 1700-tal eller tidigt 1800-tal. Förundersökningen av den fossila åkermarken omfattade en kartering av de ingående röjningsrösen samt avtorvning och dokumentation av ett av röjningsrösen. Den fossila åkermarken bör ses som mindre odlade ytor av hushållskaraktär kopplade till backstugan.

Efter avslutad förundersökning anser Rio Göteborg att lämningarna är att betrakta som undersökta och borttagna.

## Kulturmiljövärden

Inom planområdet bedöms det inte finnas några större kulturmiljövärden. Området har under en längre tid och i huvudsak utgjorts av produktionsskog.

## Trafik

### Gatunät och biltrafik

Det finns fyra tillfartsvägar till Rönnåsens industriområde: Jönköpingsvägen, väg 1704 (gamla riksväg 40), väg 1721 (Hössna) och riksväg 40. Längs Rönnåsgatan passerar cirka 2 600 fordon varje dag varav 14 % består av tung trafik. På riksväg 40 passerar ungefär 10 900 fordon varje dag året runt.

Staten är väghållare för riksväg 40, väg 1721 och väg 1704. Kommunen är väghållare för resterande vägar.

### Gång- och cykelvägar

Väster om planområdet finns en gång och cykelväg utmed Rönnåsgatan som ansluter till Jönköpingsvägen.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Östra Rönnåsen som ligger utmed Rönnåsgatan cirka 400 meter väster om planområdet. Rönnåsgatan utgör ett huvudstråk för kollektivtrafik, vilket innebär att bussturena går tätt till busshållplatsen Östra Rönnåsen.

### Götalandsbanan

Götalandsbanan är en framtida höghastighetsjärnväg mellan Göteborg och Stockholm. Kommunen arbetar för en dragning av järnvägen genom centralorten med ett stationsläge i norra änden av Åsunden. Ett centralt stationsläge innebär att planområdet ligger inom korridoren för en framtida järnväg.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

VA-ledningar finns utbyggt till planområdesgränsen från Rönnåsens industriområde etapp 1.

### El och fiber

El och fiber finns utbyggt till planområdesgränsen från Rönnåsens industriområde etapp 1.

### El och fiber

Fjärrvärme finns utbyggt till planområdesgränsen från Rönnåsens industriområde etapp 1.

## Geotekniska förhållanden

AFRY har på uppdrag av Ulricehamns kommun utfört en översiktlig geoteknisk undersökning och en kompletterande geotekniks utredning. Utredningarna redovisas i rapporterna *"PM Geoteknik - Översiktlig geotekniksutredning för Hester*

5:6, Ubbarp 8:16 och Duvered 5:2, Ulricehamns kommun”, daterad december 2019 och ”PM Geoteknik – Kompletterande geoteknisk utredning, Ubbarp 8:16, Ulricehamn”, daterad maj 2021. Syftet med undersökningarna var att utreda markförhållandena inför detaljplanering av området genom att översiktligt fastställa de geotekniska förutsättningarna, redogöra för stabilitets-, sättnings- och grundläggningsförhållandena. Den övergripande geotekniska utredningen omfattar ett större område än det aktuella planområdet, se bild 13. Även kompletterande utredningar har utförts för att få red på torvens utbredning inom planområdet. Resultat från undersökningarna redovisas i ”PM Geoteknik – Kompletterande geoteknisk utredning, Ubbarp 8:16, Ulricehamn” och ”MUR/Geoteknik – Kompletterande geoteknisk utredning, Ubbarp 8:16, Ulricehamn”, daterade maj 2021.

Planområdet består generellt av ett tunt lager mulljord följt av sandmorän. Det förekommer även block inom hela området. Djupet till berg varierar mellan cirka 1–8 meter och i den östra delen är djupet till berg mellan cirka 10 till 18 meter. Inom den nordvästra delen av planområdet har torv påträffats. Provtagningar indikerar på att torvdjupet är cirka 0 till 1,6 meter djup och att det totalt rör sig om cirka 28 000 m<sup>3</sup> torv inom området. På bild 13 visas torvens ungefärliga utbredning. Förekomst av torv inom resterande delar av planområdet kan inte uteslutas.

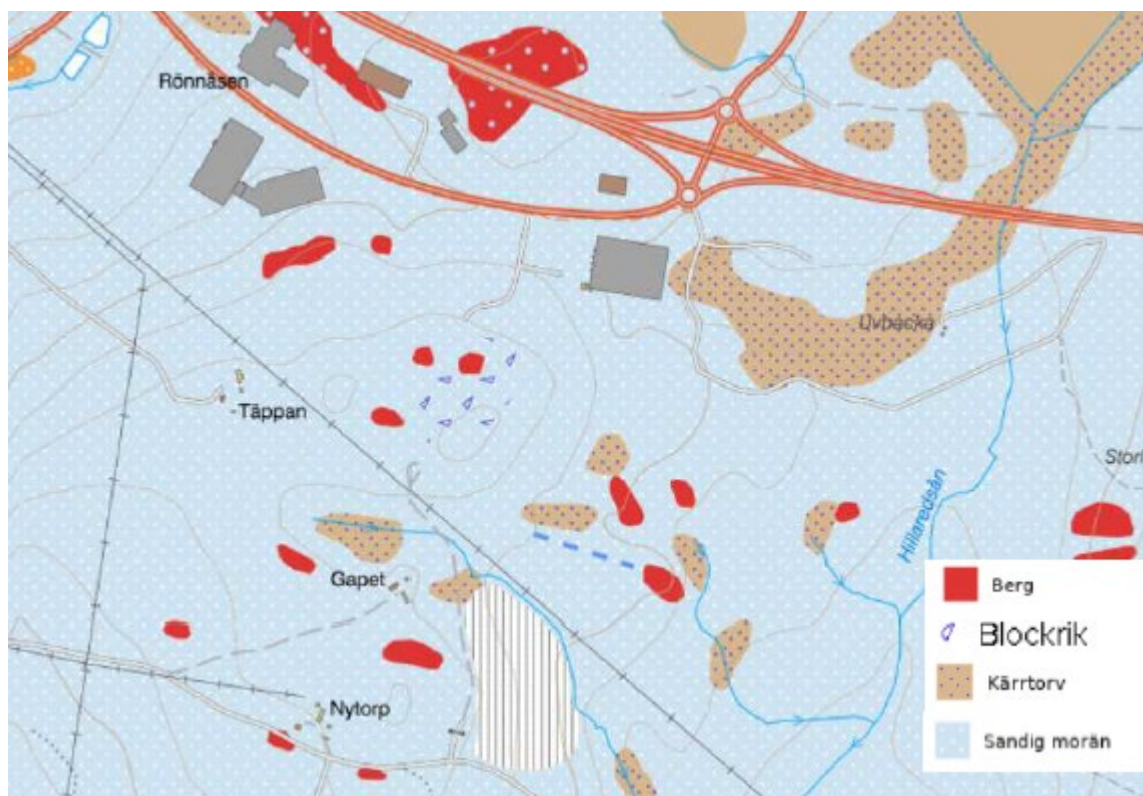


Bild 13. Urklipp från jordartskartan (SGU) över utrett område.

## Hydrologiska förhållanden

Den fria grundvattenytan ligger som lägst +291,378 m.ö.h. och som högst +302,438 m.ö.h. Grundvattennivåerna varierar med årstid och nederbörd.



# Hälsa och säkerhet

## Risk för översvämning

Eftersom området inte hårdgjorts sker således avrinning vid skyfall på samma sätt som den normala naturmarkavrinningen. Vatten avrinner mot Hillaredsåns mestadels via befintliga diken och fåror.

Idag samlas inga större vattenstånd inom planområdet. Trumman under riksväg 40 har en dämmande effekt.

Befintliga dagvattenledningar under grusvägen utgör en större dämmande effekt än trumman under riksväg 40. Vid exploatering kommer dessa trummor att tas bort. Detta ger en förbättring avseende vandringshinder för fisk och övriga organismer. Den dämmande effekten inom planområdet minskar efter att dessa dagvattenledningar tagits bort.

## Farligt gods

Planområdet ligger intill riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. Landskapet är öppet och det är fri sikt mellan planområdet och vägen. Rapporten *Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods* (2019-01-31) har tagits fram.

Rapporten hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods sträcker sig 150 meter från transportleden. Inom **zon A** (0-30 meter) tillåts ej känslig verksamhet (trafik, odling, ytparkering, tekniska anläggningar). Inom **zon B** tillåts mindre känslig verksamhet (industri, fordonsservice, lager, detaljhandel med skrymmande varor, parkering med mera). Inom **zon C** tillåts normalkänslig verksamhet (enstaka småhus, handel, kontor med mera). Prickmark finns för att reglera att marken inom 30 meter från vägdiket inte får förses med byggnad. Dit vätskor förväntas rinna vid en eventuell olycka.

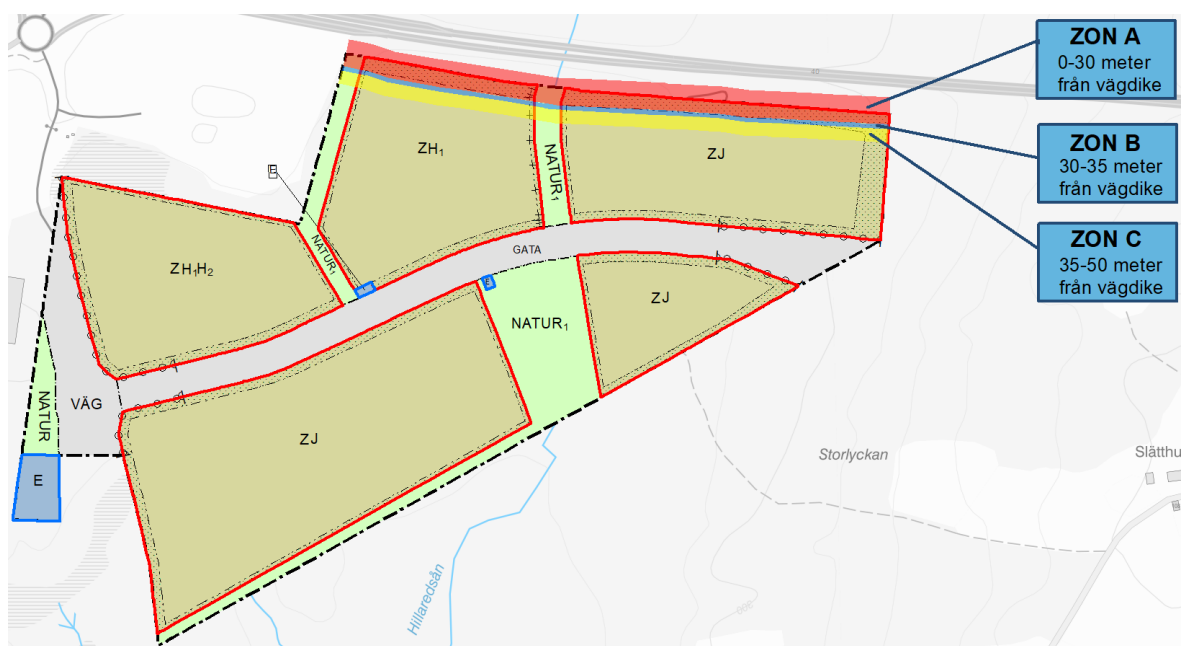


Bild 14. Zon A-C, intill farligt gods-led.

## Radon

Cowi AB har på uppdrag av Ulricehamns kommun utfört en markundersökning med avseende på radon inom planområdet. Utredningen redovisas i rapport ”*PM Radon – Rönnåsen etapp 2, Ulricehamn*”, september 2020.

Jorden inom undersökningsområdet klassas som normalradonmark. Vilket även bekräftas av kommunens radonriskkarta där planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

## Service

### Kommersiell och offentlig service

Service finns idag främst vid Ulricehamnsmotet cirka 3 km väster om planområdet. Där finns bland annat livsmedelsbutik, butik, bensinmack och restaurang. I centrala Ulricehamn finns ytterligare kommersiell service samt vårdcentral och kommunal service.

I detaljplanen ”Rönnåsens industriområde” som angränsar i väster finns det möjliggjort för service som idag inte är utbyggd.

I nära anslutning till planområdet finns Hesters industriområde och Övreskogs återvinningscentral

## Sociala perspektiv

### Tillgänglighet

I dagsläget utgörs detaljplaneområdet av skogsmark. Större delen av området saknar idag ytor för fotgängare och cyklister. Genom planområdet löper en mindre grusväg.

# KONSEKVENSER

## Riksintressen

### Riksintresse för kommunikation

En exploatering inom planområdet bedöms inte utgöra några negativa effekter på riksintresset för luftfart gällande hinderbegränsning. Analysen redovisas i *"Flyghinderanalys gällande uppförande av fastighet i Ulricehamns kommun – Ubbarp 8:16"*, 2022-01-27.

## Natur

### Naturvärden

Planförslaget omfattar omvandling och förlust av naturvärden. Utbyggnad av vägar, verksamhetsbebyggelse, uppställningsytor med mera kommer att ersätta eller påverka stora naturområden och vegetation.

Jakobi Sustainability fick i uppdrag av Ulricehamns kommun att ta fram ett PM om vilken påverkan och vilka effekter samt konsekvenser detaljplanens genomförande skulle få på naturvärdena. Konsekvenserna redovisas i *"PM – Påverkan och effekter samt konsekvenser för naturmiljö inom Rönnåsens planområde, Ulricehamns kommun"*, 2018-10-30. PM:et är ett supplement till naturvärdesinventeringar som utfördes inom och utanför planområdet. Där konstaterades att en exploatering inom området skulle medföra intrång i en sumpskogsbiotop. Vilket innebar att livsmiljöer för arter som är beroende av fuktig/blöt mark skulle mer eller mindre komma att försvinna helt och hindras att återskapas. Framförallt gällande mossor, vedsvampar, kärlväxter och fågelarter som skogsmesar, stjärtmes, hackspettar, flugsnappare och olika sångare. Konsekvenserna planens genomförande bedömdes som måttliga och negativ för naturmiljön sumpskog.

Efter att konsekvensanalysen utfördes har skogen inom utredningsområdet avverkats. Därav har Örnborg Kyrkander Biologi & Miljö AB utfört en kompletterande utredning där konsekvenserna redovisas i *"Rönnåsen NVI komplettering Ulricehamns kommun 2022"*, daterad 2022-02-21. I den kompletterande utredningen fastslogs att stora delar av naturvärdena som fanns inom utredningsområdet hade försvunnit efter att skogen hade avverkats.

Eftersom att området har bestått av produktionsskog kommer genomförandet av detaljplanen ha en negativ effekt på produktionsskogen som är den största ekosystemtjänsten inom planområdet. Naturmark som är avsatt inom planområdet kommer möjliggöra för en viss återväxt av naturvärden samt skapa nya värden.

Områdena utanför planområdet består av produktionsskog och igenvuxen betesmark som har låga naturvärden. Att exploatera dessa områden bedöms ha en liten påverkan på de lokala värdena eftersom naturvärdena utanför är små och obetydliga. Det område sydväst om planområdet som tidigare utgjordes av sumpskog ges möjlighet för en återväxt. För att det i framtiden ska kunna fungera som en refugie och spridningsområde för vilt och fuktighetskrävande organismer. Vid en eventuell utbyggnad av en förbifart mellan väg 157 och riksväg 40 kan nya

ställningstaganden tas för att anpassa sig efter de förutsättningarna som råder för att inte låsa sig vid någon exakt dragning för de förhållanden som råder nu.

## Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att större delen av planområdet kommer att upptas av hårdgjorda ytor för industrier, lager, verksamheter, parkeringar och vägar. Gatorna placeras så att de anpassas efter markens nivåskillnader och placering av byggnader ska anpassas efter nivåskillnaderna till gata. Totalt omfattar detaljplanen cirka 33 hektar, varav cirka 25,3 hektar utgörs av kvartersmark med en hög exploateringsgrad. Planen bygger på en helhetstanke om ett sammanhållet område där storskaliga, transportberoende verksamheter kan bli granne med mindre verksamheter. Området kopplas samman med befintligt industriområde.

Landskapsbilderna kommer att ändra karaktär när detaljplanen genomförs i form av massbalansering och dagvattenhantering, vilket innebär stora ingrepp i befintlig natur och terräng. I ett stråk centralt igenom planområdet och i söder kommer dagvattnet från de nya tomterna att omhändertas.

## Miljö

### Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen

Detaljplanen innebär en förändrad markanvändning och möjliggör för en utveckling av befintlig verksamhet inom fastigheten Ubbarp 8:16. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan då det främst är produktionsskog utan högre naturvärden som exploateras. Planens effekter på Hillaredsån bedöms inte vara av betydande karaktär.

En miljöbedömning enligt MB har inte upprättats. Samråd om miljöbedömning har genomförts med länsstyrelsen (2021-09-03) under samrådetiden, vilka delar kommunens bedömning.

## Dagvatten

Detaljplanens genomförande innebär ökade vattenflöden då stora ytor hårdgörs. Tilltagna ytor för dagvattenhantering ska klara av att fördröja nederbörd motsvarande vad ett 10-års regn skapar. Planområdet kommer även tillgodose intilliggande detaljplaners dagvattenhantering. Fördröjningsdamm i intilliggande planområde reglerar detta flöde för att inte belasta dagvattenhanteringen inom det nya exploateringsområdet. Omhändertagandet och fördröjningen av dagvattnet enligt detaljplanen innebär att flödena i Hillaredsån inte kommer att öka till följd av den ändrade markanvändningen.

Konsekvenserna för hanteringen av dagvattnet bedöms generellt vara av en mindre omfattning, där de negativa påverkningarna till följd av föroreningar kan begränsas genom att göra åtgärder som säkerställer en god hantering av dagvattnet vid detaljplanens genomförande.

I samband med brandsläckning kan skadliga ämnen hamna i dagvattnet. Ämnena kan härstamma både från skum som används för brandbekämpning men även från byggnaderna som är föremål för brandbekämpningen. Möjligheter att förhindra att

dessa ämnen når Hillaredsån och i förlängningen sjön Åsunden ska finnas. Därför ska avstängningsmöjligheter finnas vid samtliga diken och ledningar som mynnar ut i Hillaredsån. På så vis kan släckvattnet samlas upp innan det når recipienten. Det är även viktigt att släckvatten inte kan avledas ytledes direkt till Hillaredsån utan att det finns möjlighet till avstängning och kontroll.

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

## Miljömål

Lokaliseringsprinciperna för markanvändningen i översiktsplanen är föreslagna i förhållande till Sveriges nationella miljökvalitetsmål. En översiktlig redovisning kring målen redovisas i tabell 2.

Tabell 2: Nationella miljökvalitetsmål som påverkas av detaljplanen.

Nationella Miljökvalitetsmål	Bedömning
Begränsad klimatpåverkan	<b>Positiv påverkan:</b> En utbyggnad av Rönnåsens industriområde innebär en fortsatt utveckling i ett bra kommunikativt läge intill riksväg 40. Vilket leder till minskade transporter och biltrafik samt att en utveckling av området ger bättre förutsättningar för ett hållbart resande.
Frisk luft	Inom planområdet <b>negativ påverkan</b> på luftkvaliteten då området idag inte är exploaterat. Men påverkan på luftkvaliteten bör vara väldigt marginell beroende verksamheterna som etablerar sig inom verksamhetsområdet, ut över lokaltrafiken.
Bara naturlig försurning	<b>Ingen påverkan:</b> Verksamhetsområdet kommer inte generera några egentliga mängder av försurade substanser. En bra dagvattenhantering är viktigt för att inte påverka målet.
Giftfri miljö	<b>Ingen påverkan:</b> Inom området som tas i anspråk finns det inga kända markföroreningar. Lokaliseringen av industriområdet ligger även utanför grundvattenförekomsten som ger dricksvatten till stora delar av Ulricehamn.
Ingen övergödning	<b>Ingen påverkan:</b> Vissa påverkningar kan ske under utbyggnaden av området. Långsiktigt bedöms dock detaljplanen inte ha någon påverkan på målet.
Levande sjöar och vattendrag	<b>Marginell negativ påverkan</b> på Hillaredsån under utbyggnaden av området. Långsiktigt bedöms dock detaljplanen ha en låg påverkan, kopplat till dagvattenhanteringen inom planområdet. Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Åsunden bedöms inte få någon påverkan.
Grundvatten av god kvalitet	<b>Ingen påverkan:</b> Planområdets dagvattenhantering kommer i huvudsak ske genom diken och dagvattendammar. Dagvattenhantering bedöms i största mån ej störa Hillaredsån eftersom att fördröjning och rening kommer att ske inom hanteringen för dagvattnet.
Myllrande våtmarker	<b>Positiv påverkan:</b> Kommunen har avsatt skydd och utveckling av våtmark inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär att den totala våtmarken kommer att bli större i form av utbyggnad av diken och dagvattendammar som dagvattenhanteringen medför.
Levande skogar	<b>Marginell negativ påverkan:</b> Även om skog lokalt inom planområdet har avverkat kommer en etablering av en utbyggnad av industriområdet ha en marginell negativ påverkan på planområdet, eftersom att marken har utgjorts av produktionsskog.

God bebyggd miljö	<b>Positiv påverkan:</b> Inga bostadsfastigheter ligger inom planområdet. Närmsta bostadsfastighet ligger cirka 400 meter öster om planområdet. Avståndet till detaljplanen bedöms vara så stort att befintliga bostäder inte påverkas av den omgivningspåverkan som detaljplanen bedöms kunna medföra. Dessutom möjliggör detaljplanen för bättre god bebyggd miljö inom centrala delarna av centralorten, genom att detaljplanen möjliggör för en omlokalisering av störande verksamheter för att kunna genomföra en stadsomvandling från industri till bostäder och service. Vilket leder till en renare och friskare luft inom tätorten.
Ett rikt växt- och djurliv	<b>Marginell negativ påverkan</b> på växt och djurlivet inom planområdet då naturmiljön försvinner i samband med exploatering. I detaljplanen säkerställs dock en blågrön korridor längs Hillaredsåån. Detaljplanens genomförande skapar även värdefulla vattenmiljöer intill vattendrag i form av diken och dammar.

Det föreslagna verksamhetsområdet i det här fallet kommer att bidra med en positiv effekt till miljö kvalitetsmålen kopplade till: begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning, ingen övergödning och god bebyggd miljö. Att området omvandlas från ett oexploaterat område till ett nytt verksamhetsområde kommer även få mindre negativa konsekvenser på miljö kvalitetsmålen.

## Hushållning med mark- och vattenområden

Totalt sett bedöms detaljplaneändringen inte innebära en negativ påverkan på naturvärden. Den förändrade markanvändningen som detaljplanen medger bedöms sammantaget innebära en resurseffektiv hushållning med kommunens mark, vatten och naturresurser.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Detaljplanens genomförande kommer att medföra ökade och förhöjda partikelhalter och kväveoxider. Kommunen bedömer dock att planens genomförande inte kommer innebära att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

Den beräknade trafikmängden inom området är 2 340 fordon per dag kan jämföras med trafikmängderna vid Falköpingsvägen och kvarteret Tegelbruket med 14 800 fordon per dag som är beräknade till 2040. Vi ser då att dessa trafiksiffror överstiger de för Rönnåsen. Den luftkvalitets beräkning som är gjord i detta läge klarar miljö kvalitetsnormerna. Rönnåsen är dessutom betydligt bättre ventilerat som ett industri- och verksamhetsområde uppe på höjden. Någon beräkning eller bedömning om ett tillskott av luftföroreningar från verksamheter kan i dagsläget inte göras, detta får ske vid en eventuell miljöprövning.

### Vatten

Pineboån/Hillaredsåån har inte klassats med hänsyn till näringsämnen, men de uppmätta halterna av fosfor motsvarar måttlig status mycket nära gränsen till god status. Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten med de åtgärder som föreslås.

Föroreningar i dagvatten bedöms kunna hanteras och till större delen renas genom dagvattenhanterings funktion inom planområdet innan vattnet lämnar

planområdet. Flödet från området kommer inte heller att påverkas av detaljplanen vilket innebär att det inte kommer ha en påverkan på Hillaredsån/Pinneboån förutsättningar. Drift och skötselavvisningar ska säkerställa dammens funktion som utjämnare och reningsdamm.

## Omgivningspåverkan

### Kulturmiljövärden

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka kulturmiljövärdena inom planområdet på grund av att det inte bedöms finnas några större värden. Området har under en längre tid används för skogsbruk, vilket har ändrat kulturmiljölandskapet i området. Även om fornlämningar i form bostadslämning och fossil åkermark har hittats inom området finns det inga synliga spår i dagens landskap.

## Trafik

### Trafikalstring

En trafikanalys har tagits fram och bilagt i planhandlingarna (Trafikanalys Rönnåsen, etapp 2, 2023). Analysen innefattar vilken påverkan och vilka effekter samt konsekvenser trafikstringen har på detaljplanens genomförande.

Vid en maximal exploatering av området enligt detaljplanen kommer trafikstringen bli 15 500 fordon per dag, vilket kommer att utgöra trafikmängden på den nya vägen söderut från Hössnamotet som ersätter dagens skogsbilväg i cirkulationsplatsen. Trafikalstring och kapacitets beräkning framgår i trafikanalysen.

### Götalandsbanan

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka sträckningen av höghastighetsjärnvägen mellan Göteborg-Stockholm med ett centralt stationsläge i Ulricehamns tätort negativt. Bedömning görs eftersom att det är cirka 4000 meter och +130 höjdmeter i skillnaderna mellan stationsläget och planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Detaljplanens genomförande kommer att tillskapa trafik- och verksamhetsbuller inom planområdet. Då närmsta bostadsbebyggelse ligger 400 meter öster om planområdet görs bedömningen att inga skydd mot störningar behöver läggas till i plankartan. Ett större skogsområde avskiljer industri- och verksamhetsområdet från befintlig bostadsbebyggelse i väst, söder och i öst.

Påverkan på grannfastigheter bedöms som liten då industri- och verksamhetsområdet är förhållandevis isolerat från sin omgivning vad gäller buller, luft och lukt från trafik, industri och övriga verksamheter inom planområdet.

Störningar kommer främst ske under genomförandeskedet. Buller kommer främst att uppstå i samband med grävning, sprängning, markförstärkning och krossning av

schaktmassor samt transporter. Boende i närområdet kommer att besväras av buller under anläggningstiden av varierande grad beroende på var arbetet utförs och vilka arbetsmoment som utförs. Negativ påverkan kan inte uteslutas. Under byggtiden ska Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid arbetsplatser följas.

## Farligt gods

En konsekvens av detaljplanens genomförande är att trafikallsträngen inom området beräknas att öka, vilket leder till att risken för olyckor ökar. Därav har plats för säkerhetsåtgärder säkerställts i detaljplanen för att säkerställa en god säkerhet för människors hälsa.

## Sociala perspektiv

### Barnperspektivet

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.

Barns möjlighet att vistas i skog och mark inom planområdet försämras, eftersom att detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk för industrier och verksamheter. Dock finns det gott om liknande miljöer i närområdet, vilket innebär att förslaget inte medför någon påtaglig försämring av barns möjlighet till utomhusvistelse. I samband med utbyggnad av väg och gata kommer även gång- och cykelvägar att byggas ut. Detta skapar en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter inom planområdet.

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att inga industrier eller verksamheter kommer att etablera sig i området och att området förblir skogsmark. Kommunen kommer då att behöva undersöka andra alternativ för att tillmötesgå den efterfrågan på mark för industri och verksamhet som finns. Naturvärdena inom planområdet skulle i ett nollalternativ sannolikt bevaras, förutom de effekter som ett aktivt skogsbruk har.

### Planalternativ

Planalternativet innebär att rubricerad detaljplan blir gällande. Detaljplanen resulterar i en utökning av befintligt verksamhetsområde inom Rönnåsens industriområde. Utökningen kommer på sikt att generera nya arbetstillfällen i Ulricehamns kommun. Detaljplanen anpassas efter dagens och framtidens marknadsbehov.

## Sammanvägd bedömning

Den negativa påverkan som detaljplanens genomförande kan medföra gäller framförallt påverkan på natur- och kulturmiljövärden i form av fornlämning. Upplevelsen av området kommer att förändras, vissa träd med naturvärden tillåts fällas och andelen grönyta inom området tillåts minska.



De värden som påverkas negativt av planens genomförande måste även vägas mot de positiva värden detaljplanen möjliggör. Planområdet ligger i utkanten av Ulricehamns tätort med god tillgång till service och infrastruktur och är därför ett attraktivt område för utveckling av ett nytt verksamhetsområde. Detaljplanen säkerställer även att värdefulla naturvärden bevaras.

Sammantaget bedöms detaljplanen bidra positivt till utvecklingen av Ulricehamns kommun med bland annat utökade möjligheter för företag att etablera sig strategiskt utmed motorvägen och de arbetstillfällen som i sin tur tillskapas.

## ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

### ***Ulricehamns kommun***

Linus Cedervärn, planarkitekt  
Robin Eskilsson, samhällsplanerare  
Angelica Härnstrand, mark och exploateringsingenjör  
Pär Norgren, ställföreträdande enhetschef, miljösamordnare  
Joanna Miklos-Svan, enhetschef miljö- och byggenheten  
Jan-Ove Vilhelmsson, gatuingenjör  
Håkan Steinstö, gatuingenjör  
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare  
Henrik Wetterholm, bygglovingenjör  
Peter Kinde, parkchef

### ***Ulricehamns energi AB***

Johan Lundström, sektionschef VA planering  
Majd Alkaddad, VA-ingenjör  
Marcus Pirsko, elnätschef  
Håkan Ericson, planering elnät

### ***Näringsliv Ulricehamn AB***

Dag Andersson, näringslivsutvecklare

## PLANENHETEN

Sara Bjerenius  
Plan- och exploateringschef

Rasmus Karlsson  
Planarkitekt

## Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se  
BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn  
WEBB ulricehamn.se FACEBOOK facebook.com/ulricehamnskommun