



Bild: MSB

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR Vist 10:58 tidigare del av Vist 10:24 och 10:12 "Energi- och miljöcenter"

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Inklusive ändring av detaljplan för Vist 10:58 (2024-08-28)

Utökad planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL (2014:900)

Diarienummer: 2015/599

Upprättad/reviderad: 2018-02-21/2019-07-11

Laga kraft

2020-10-30

Planummer:

2020-10-30

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri, handel, park eller kontor. Den reglerar också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får användas för byggnader. Detaljplanearbetet tar olika lång tid från fall till fall men under 1 år eller över 2,5 år är sällsynt.

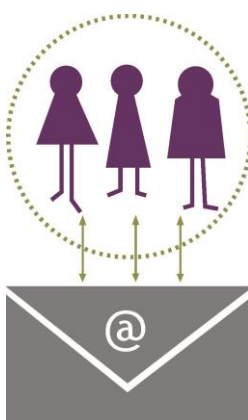
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter såsom skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan om att en detaljplan ska upprättas eller ändras kan också skickas in av en exploatör eller fastighetsägare. En sådan ansökan behandlas av kommunen och beslut tas i frågan om att påbörja detaljplanearbete eller inte. En detaljplan kan upprättas med tre olika förfaranden; standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna gentemot standardförfarande är att begränsat förfarande inte har någon granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse samt längre granskningstid.

UNDERLAG



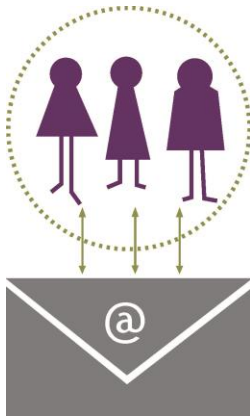
Detaljplanearbetet utgår från de riktlinjer som finns i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område. Översiktsplanen, eventuella planprogram och utredningar ligger sedan till grund för detaljplanearbetet. Det finns även tillfällen när föreslagen användning i detaljplanen strider mot översiktsplanen, då genomförs detaljplanearbetet med ett utökat förfarande.

PLANARBETE OCH SAMRÅD



En detaljplan upprättas med hjälp av underlag från utredningar som kan röra frågor om exempelvis arkeologi, geotekniska förutsättningar och buller. När planhandlingarna och utredningarna är färdiga samråder kommunen med sakägare (till exempel grannar), statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Ett foljebrev skickas ut till sakägarna där det meddelas hur länge detaljplanen är ute på samråd och var handlingarna finns tillgängliga. Planhandlingar, som består av plankarta, planbeskrivning och andra eventuella dokument, läggs upp på kommunens hemsida. I vissa fall hålls ett samrådsmöte och vid utökat förfarande kungörs samrådet i lokaltidningen. Syftet med samråd är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att tycka till. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig under samrådstiden. När samrådstiden passerat sammanställs och besvaras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING



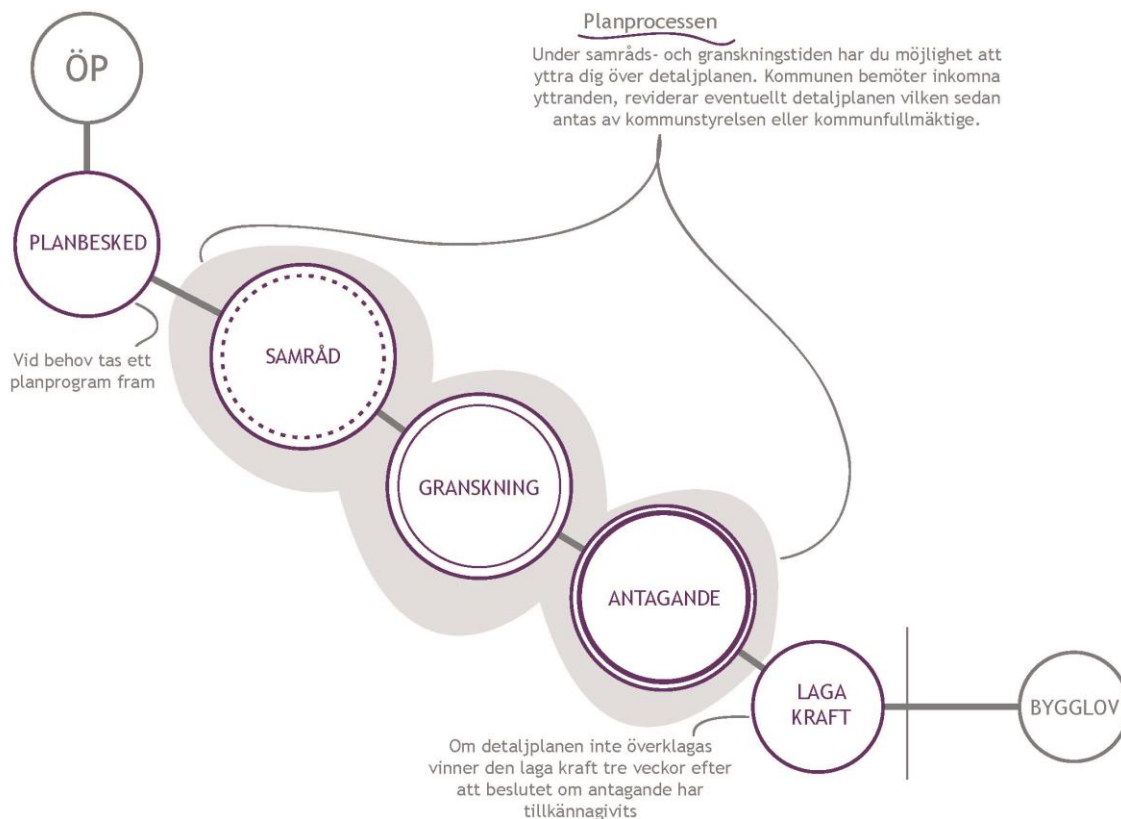
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens hemsida. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter i vad som kallas granskningsutlåtande.

ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT



Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Kommunstyrelsen tar i de flesta fall beslutet om att anta detaljplanen men vid exempelvis utökat förfarande så tas beslutet av kommunfullmäktige. Beslutet kan sedan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen inom tre veckor så vinner detaljplanen laga kraft.

DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE



INNEHÅLL

UNDERLAG	2
PLANARBETE OCH SAMRÅD.....	2
GRANSKNING.....	3
ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT	3
DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE	3
INNEHÅLL	4
HANDLINGAR.....	6
INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PLANDATA.....	7
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	7
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	7
GATOR OCH TRAFIK.....	8
STÖRNINGAR/RISKER	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
PLANBESTÄMMELSER.....	11
ILLUSTRATION	13
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	14
ÖVERSIKTSPLAN	14
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN	14
DETALJPLAN	14
RIKSINTRESSEN	14
VATTENSKYDD SOMRÅDE.....	14
STRANDSKYDD	14
LOKALISERINGSUTREDNING	14
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
NATUR OCH KULTUR.....	15
KULTURMILJÖVÄRDEN	17
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	18
STÖRNINGAR.....	18
BEHOVSBEDÖMNING	18
BEHOVSBEDÖMNING.....	18
ARTSKYDDSFÖRORDNING	18
KONSEKVENSBESKRIVNING	19
HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER	19

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	19
NOLLALTERNATIV	20
STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET	20
NATURVÄRDEN.....	20
EKOSYSTEMTJÄNSTER	20
KULTURMILJÖVÄRDEN	21
FRILUFTSLIV	21
STRANDSKYDD	21
LANDSKAPSBILD	21
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP.....	21
TRAFIKBULLER.....	21
HÄLSA OCH SÄKERHET.....	21
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	23
INLEDNING	23
ORGANISATORISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR	24
EKONOMISKA FRÅGOR	24

LÄSANVISNING

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

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Miljökonsekvensbeskrivning, 2018-01-17
- Fastighetsförteckning
- Beskrivning av ändring

Övriga handlingar/ utredningar:

- Geoteknisk byggbarhetsutredning, 2017-10-27
- Geotekniskt PM svar på Länsstyrelsens samrådsyttrande, 2018-06-20
- Arkeologisk utredning, 2017
- Naturvärdesinventering, 2018-01-09
- Dagvattenutredning, 2018-11-19
- Ekosystemtjänsteanalys, 2018-01-10
- Lokaliseringsutredning, 2016-07-01
- PM tillägg till lokaliseringsutredning, 2018-12-03
- Spridningsberäkningar, juni 2018
- Bullerutredning, 2018-12-03
- Luktutredning, 2018-11-30
- Trafikutredning, 2018-11-23
- PM till luktutredning, 2019-06-12
- Tilläggs PM trafikutredning, 2019-05-02
- Geotekniskt svar på Länsstyrelsens granskningsyttrande, juni 2019

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ulricehamns kommun har beslutat att ett nytt reningsverk ska byggas och syftet med rubricerad detaljplan är att möjliggöra uppförandet av ett nytt energi- och miljöcenter. Planområdet utgörs av fastigheten Vist 10:58, belägen i Vist vilket föranleddes av en lokaliseringsutredning (se bilaga) där flera platser undersöktes och stor vikt

lades vid att hitta en tillräckligt stor yta för att kunna samlokalisera flera olika verksamheter.

Kapaciteten hos nuvarande reningsverk (se bild 1) som ligger centralt i staden räcker inte till och kommunen har intentioner att utveckla området till en plats där bostäder, service, kontor med mera kan etableras.



Bild 1. Nuvarande reningsverk vid Brunnsbo/Fiskebacken.

Anläggningen i Vist blir en samlokalisering av fjärrvärmeverk och reningsverk, vilket ger fördelar både energi- och miljömässigt, samt att mindre mark tas i anspråk jämfört med om två separata verk skulle uppföras. Det som möjliggörs i detaljplanen är uppförandet av fjärrvärmeverk, reningsverk, biogasanläggning, kraftvärmeverk, tekniska anläggningar, lager, industri och kontor. Maximalt får 75% av fastighetsarean hårdgöras och 50% bebyggas. Anläggningen kommer att vara tillståndspliktig enligt 9 kap Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram för detaljplanearbetet och miljötillståndet.

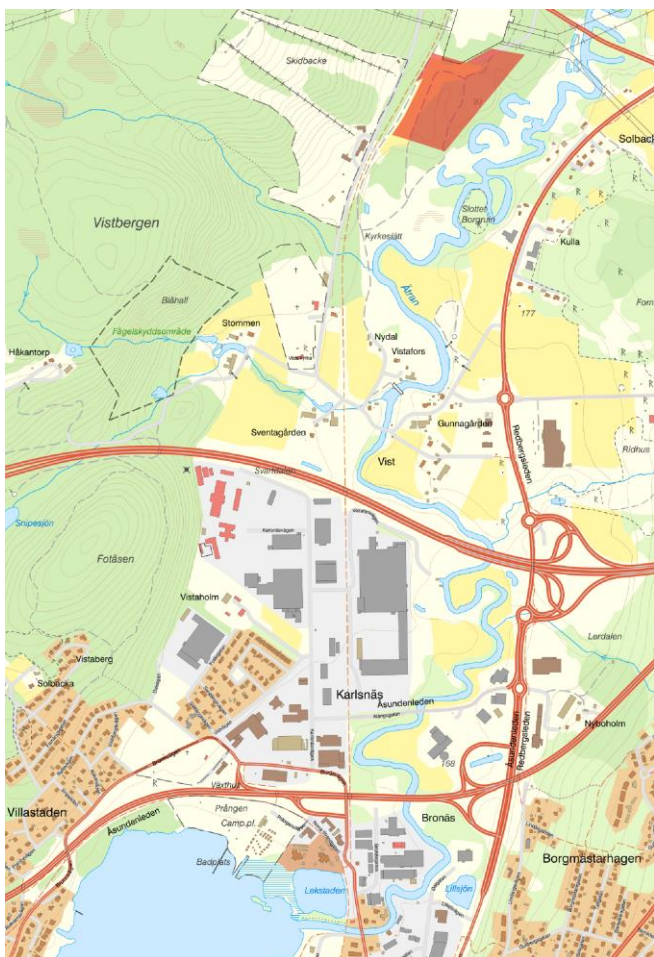


Bild 2. Lokaliseringskarta med planområde i rött.

I samband med detaljplanen ska också en bit av stadsplanen *Vist industriområde etapp 1, del av Vist 1978-01-03* upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. Detta för att möjliggöra att den sandväg som avses användas som anslutningsväg till området asfalteras. Det hindras av att det finns en remsa planlagd parkmark i stadsplanen från 1978 längs med Bjättlundavägens södra sida, vilket hindrar att sandvägen ändras (se bild 3). Vägen är befintlig och exploatören har ett servitut som belastar fastighetsägaren.



Bild 3. Del av stadsplan från 1978 som upphävs.

PLANDATA

Läge, areal och markägande

Planområdet är cirka sex hektar stort och ligger cirka tre kilometer norr om centrala Ulricehamn och cirka en kilometer norr om riksväg 40. Planområdet avgränsas i öst av Åtran och riksväg 46, norr om planområdet finns Bjättlundavägen (väg 1834) och i väst Vistabergen. Marken är i privat ägo. Delen som upphävs när detaljplanen vinner laga kraft ägs av Ulricehamns kommun och är cirka 540 kvadratmeter.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Placering och utformning

Främst närheten till skidbacken samt före detta banvallen i väst innebär att anläggningens placering, gestaltning och utformning är viktig. Marken åt väst, närmast skidbacken, innefattas av en 10 meter bred remsa av prickmark och säkras att ~~marken inte kommer att bebyggas~~¹. Riskkällor bör också placeras så långt från skidbacken som möjligt. Av säkerhetsskäl finns en remsa prickmark på 20 meter längs med planområdets norra sida, mot Vattenfalls driftstängsel. De delar av planområdet som utgörs av raviner får varken bebyggas eller belastas. Även ett fornlämningsområde i östra delen av planområdet påverkar placeringen av bebyggelse och anläggningar, då området inte får bebyggas, hårdgöras eller schaktas innan det finns tillstånd om arkeologisk undersökning.

Tillgänglighet

Anläggningen kommer att nås från Bjättlundavägen och tillgängligheten för verksamhetens anställda inom området förväntas bli god. Ur säkerhetssynpunkt ska anläggningen kunna nås av räddningstjänst från två olika väderstreck.

Grundläggning

Största delen av planområdet har goda grundläggningsförutsättningar och markarbeten och grundläggning kan ske med traditionella metoder. I en del av området kommer vissa stabiliseringsåtgärder krävas innan byggnation och grundläggning. Området som utgörs av raviner ska lämnas orört och får varken bebyggas, hårdgöras eller belastas. Dock får det nordvästra ravinområdet användas för dagvattenhantering och erosionsskydd ska uppföras för att området inte ska erodera vid extrem nederbörd. Läs mer under "Geoteknik".

Verksamheter

Panncentralen återfinns idag vid sim- och idrottshallen i Ulricehamn är ålderstigen och har i dagsläget för låg kapacitet. Detta medför att pannan tidvis körs med olja vilket är dyrare och mer miljöskadligt än vad som är önskvärt. Nuvarande läge för en ny pelletspanna är varken lämpligt sett ur utsläppssynpunkt eller möjligt av platsskäl.

Det nuvarande **reningsverket med biogasanläggning** är beläget centralt i staden och byggdes 1955. Det är sen dess ombyggt ett flertal gånger för att klara successivt högre ställda krav på rening. Reningsverket är dimensionerat för 12 500 personekvivalenter och klarar nuvarande krav, men på sikt bedöms de allt hårdare kraven inte uppfyllas om inte verket byggs till med ytterligare reningssteg. I dagsläget återfinns bostäder så nära som 75 meter från det nuvarande reningsverket medan det planerade reningsverket kommer att vara lokaliserat cirka 280 meter från närmaste bostad.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

En trafikutredning har genomförts för den till planområdet närbelägna korsningen mellan

vägarna 46 och 1834 som visar att korsningen på sikt kommer att behöva byggas om för att kapaciteten ska motsvara den trafikmängd som kan förväntas uppstå. Kapacitetsbristen är dock inte akut utan kommer att uppstå i framtiden som en följd av allmän trafikökning och att verksamheterna inom befintligt verksamhetsområde utvecklas. De förväntade trafikmängderna till det planerade energi- och miljöcentret är små i förhållande till de mängder som förväntas vid full utbyggnad av befintligt område och bedöms inte påverka trafiknätet nämnvärt. Planen skapar också möjlighet att, genom att lokalisera renings- och fjärrvärmeverket på Vist, minska avståndet till Scandbio AB pelletsfabrik och på så sätt minska tyngre transporter i tätorten.

Utfart

Tänkt utfart kommer att ske norrut via fastighet 10:12 som ägs av Vattenfall och ansluta till Bjättlundavägen. Utfarten och en bit av vägen innefattas av stadsplanen Vist industriområde etapp 1 där en yta på cirka 540 kvadratmeter mark planlagd som PARK kommer att upphävas.

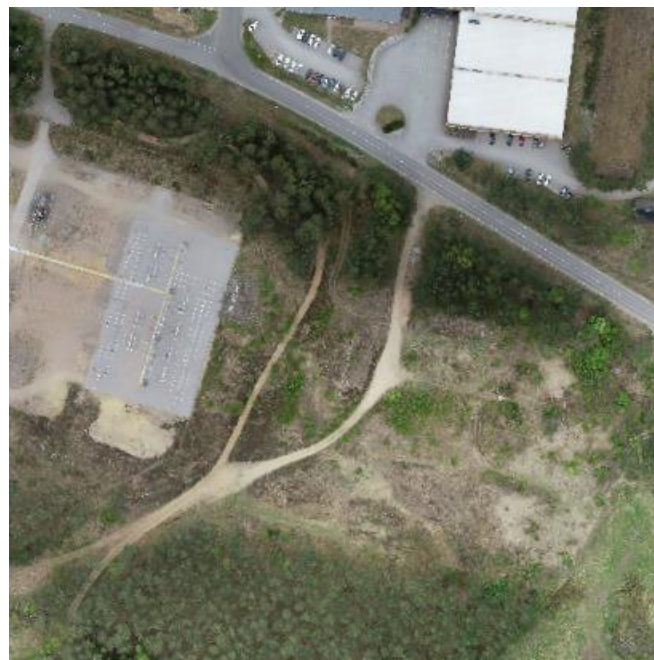


Bild 4. Sandvägen som idag ansluter planområdet till Bjättlundavägen.

Kollektivtrafik, gång- och cykelvägar

Närmsta busshållplats ligger cirka 300 meter från planområdet. Från centrala Ulricehamn finns

gång- och cykelförbindelse till området på den gamla banvallen.

Parkering

Parkering sker på kvartersmark.

STÖRNINGAR/RISKER

Buller

En bullerutredning som redovisar förväntad påverkan från planerade verksamheter samt trafikbuller till och från planområdet har tagits fram. Ljudspridningen till skidanläggningen väster om det planerade energi- och miljöcentret förväntas ge upphov till ekvivalenta ljudnivåer på högst 35 dBA i en begränsad del av skidanläggningens område, nära lokalvägen. Med fullt utbyggd fjärrvärmeanläggning beräknas bullernivån vara begränsad, och ännu lägre vid reningsverkets verksamheter.

Sammanfattningsvis bedöms buller från planerade verksamheter inte överskrida Naturvårdsverkets riktlinjer vid bostäder öster om planområdet, där också trafikbuller från befintlig vägtrafik på väg 1834 och väg 46 förväntas maskera buller från planerad verksamhet. Se bullerutredning för mer information. Buller från flisning av trä och byggavfall kommer förekomma några gånger om året och kommer därav kunna villkoras under vissa tider för att inte skapa olägenheter för skidanläggningens verksamheter.

Lukt

En luktutredning, där även smittspridning uppskattas, har gjorts baserad på att slamutlastningen sker med inomhus med stängda portar och skorstensventilation. Risken för smittspridning bedöms som liten till försumbar utanför den aktuella anläggningen. Vid normal drift av verksamheten visar resultaten från spridningsberäkningarna att bedömningsgrunden 0,5 le/m³ som 99-percentil underskrids i samtliga områden för åretruntboende. Enbart i ett litet område kring den aktuella anläggningen beräknas halterna ligga på ca 1 le/m³. För att kunna förnimma lukt på de angivna nivåerna på omkring 0,5 – 1 le/m³ krävs en ostörd nivå utan utsläpp/påverkan av andra luktande föreningar och detta område bedöms inte vara ostört. Resultatet presenteras som 99 percentiler för

timmedelvärden, vilket innebär att under 8 672 timmar av totalt 8 760 timmar är de beräknade halterna lägre. De beräknade timmar som lukt kan förnimmas (vid den nedre delen av skidbacken) förekommer under totalt 88 timmar under ett år. Dessa tillfällen/timmar är utspridda och fördelade under årets samtliga timmar. Utsläppen från samtliga utsläppskällor är inlagda i spridningsmodellen med maximala utsläpp under årets samtliga timmar vilket sannolikt är en överskattning. Sammanfattningsvis visar det redovisade utsläppsscenarioet, under normaldrift, att en god luktmiljö uppfylls året runt. Se utredningen och PM för mer detaljerad information och resonemang.

Spridningsberäkning

En spridningsberäkning har genomförts för partiklar och kväveoxider (NO_x) från anläggningen som utgått från väderstatistiken från de senaste tre årens mätningar i regionen. Resultatet visar på att årsmedelhalterna för kväveoxid vid närmaste bostad beräknas bli 14 mikrogram/m³ och under årets 175 sämsta timmar beräknas värden runt 30 mikrogram/m³ i närheten av anläggningen. Miljökvalitetsnormer för kväveoxider ligger på 40 mikrogram/m³ som årsvärde och 90 mikrogram/m³ som timvärde, vilket får överskridas 175 timmar om året.

Årsmedelhalter för partiklar visar på en beräknad ökning med 0,5 mikrogram/m³ i närheten av anläggningen till 9,5 mikrogram/m³.

Dygnshalterna under de sju sämsta dygnen ökar som mest med cirka 1 mikrogram PM₁₀/m³. Totalhalten inklusive bakgrund blir då runt 10 mikrogram/m³. Miljökvalitetsnormer för partiklar PM₁₀ är 40 mikrogram/m³ som årsmedelvärde och 50 mikrogram/m³ som dygnsmedelvärde, vilket får överskridas 35 dygn om året. Resultatet visar på att det finns en god marginal till miljökvalitetsnormer. Se bilagd utredning för mer information.

Damning från värmeverk

Damning är den vanligaste störningen för omgivningen från ett värmeverk. Risken för damning bedöms som liten i och med att den skogsflis som kommer att levereras till anläggningen tippas i en ficka inomhus. Dock kan skogsfliset i framtiden komma att lagras utomhus,

beroende på den totala storleken på förbränningsanläggningen och flismarknaden. Det bränsle som lagras utomhus kommer till största delen behålla sin fukthalt. Skulle det mot förmodan bli en störning på grund av spridning av damm så kan en avskärmning installeras. Om flisning av klintimmer och grot blir aktuellt i framtiden kommer denna verksamhet vara begränsad till 10–15 dagar per år. Verksamheten kommer därför att kunna anpassas till tid och väderförhållanden så att omgivningsstörningar i form av damm minimeras.

Utöver det har Boverkets rekommenderade skyddsavstånd på 200 meter till bostäder för fasteldade energianläggningar tillgodosetts. Sammanfattningsvis bedöms damning från bränslelagringen inte komma att påverka halter av partiklar i luft i närområdet på ett sådant sätt att närliggande bostäder eller vistelse i skidbacken störs.

Gestaltning

Anläggningen kommer att synas främst från skidbacken vilket innebär att utformning och gestaltning av anläggningen är mycket viktig. Troligtvis kommer anläggningen få viss negativa inverkan på landskapsbilden. Dock är skidbacken att betrakta som en urban backe som ligger nära centrala Ulricehamn där stad, motorväg och industrier redan är synligt. Detta gör den visuella störningen mindre än om skidbacken återfanns i ett område med mer orörd natur som utsikt.



Bild 5. Visionsbild, etapp 3.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ska bebyggas med reningsverk som kommer att hantera både det egna samt externt avloppsvatten. Området kommer att anslutas till Ulricehamns Energi AB:s vattenledningsnät.

El, tele, bredband och värme

Planområdet har goda förutsättningar att anslutas till nödvändiga ledningar.

Dagvatten

Ulricehamns Energi AB har utfört en dagvattenutredning för området. Ytavrinning från högre liggande terräng leds förbi planområdet via diken och naturliga formationer i terrängen innan det når Ätran. I och med att området som i dagsläget har hög genomsläpplighet exploateras kommer mängden hårdgjorda ytor öka. Detta begränsar infiltrationen i marken och ökar ytavrinningen. I största möjliga mån föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vilket innefattar gröna tak, öppna fördröjningsmagasin och makadamfyllda diken. Området har delats in i tre olika ytor (A, B, C) baserat på vilken typ av dagvattenhantering som är lämplig (se bild 6).



Bild 6. Förslag till dagvattenhantering.

I område A och B föreslås ett svackdike till ett öppet fördröjningsmagasin i område C. Den sluttande terrängen möjliggör att den södra delen i område A utnyttjas som översilningsyta för den närmast uppkommande avrinningen och eventuellt för bräddning från fördröjningsmagasinet.

Område C är planerat att användas för lagring av träflis och för att undvika att flis och lakvatten

spolas ner i brunnar eller ut i kringliggande terräng krävs filtrering av dagvattnet. En tänkbar lösning är ett makadamfyllt dike med dränledning. Ett dagvattenmagasin föreslås centralt i område C. Avrinning kan på så sätt ledas från diken till magasinet, och vid höga flöden brädda ut i ravinen i områdets nordöstra del. Genom att sammankoppla de olika stegen i dagvattenhanteringen och låta den norra ravinen fungera som översilningsyta kan en kombinerad reningseffekt uppnås. Miljö kvalitetsnormer beskrivs under "Konsekvensbeskrivning". Se dagvattenutredning för mer utförliga redogörelser gällande dagvattenhanteringen.

Brandvattenförsörjning

Då området har avrinning till en känslig recipient ska släckvatten förhindras nå recipienten eller infiltreras i marken. Området som möjliggör dagvattendamm och fördröjningsmagasin ska innehålla en släckvattendamm med tätt bottenskikt och möjlighet att stänga av bräddledningar vid brand. Vilket ska kunna göras separat eller i kombinerad funktion med dagvattendammen eller fördröjningsmagasinet.

Brandvattenförsörjningen föreslås hanteras med brandposter. Om behov uppstår att ha ytterligare brandvattenförsörjning kan vatten hämtas från det närmaste vattendraget, Ätran. Detta behöver då lösas genom en anslutning för räddningstjänsten till Ätran och en iordningställd hårdgjord yta för räddningstjänstens motorspruta.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Inom planområdet finns inga allmänna platser.

Kvartersmark

Större delen av planområdet är planlagt med E, tekniska anläggningar (anläggningar för tekniska ändamål, avloppsreningsverk), J, industri (industriverksamhet, lager) och K, kontor. Det som tillåts i området är tekniska anläggningar, industri, reningsverk, värmeverk, kraftvärmeverk, biogasanläggning, dagvattenanläggning, lager och kontor. ~~Det finns också ett område utpekad för dagvattendamm (E₁), fördröjningsmagasin (E₂), och släckvattendamm (E₃).~~ utgår

Egenskapsbestämmelser

Generella bestämmelser saknar en beteckning och gäller för hela planområdet. De generella bestämmelserna reglerar att största byggnadsarea av fastighetsarean inom användningsområdet är 50%, samt att maximalt 75% av fastighetsarean får hårdgöras.

Höjdbestämmelsen inom detaljplanen är reglerad genom både högsta nockhöjd över havet angivet i meter och högsta totalhöjd över havet angivet i meter. Nockhöjden är begränsad till +193 meter över havet. Totalhöjden är reglerad till +225. Nockhöjden syftar till att begränsa byggnadskropparnas höjd till cirka 15 meter. Totalhöjden begränsar höjden för skorsten som enligt planen maximalt kan bli 48 meter hög.

p₁, anger att byggnader ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns.

Prickmark anger att ~~marken inte får bebyggas~~² och uppfyller olika syften inom planområdet.

Prickmarken i den västra och norra delen av planområdet är till för att lämna ett visst avstånd från banvallen och skidbacken, samt att lämna ett skyddsavstånd från Vattenfalls driftstängsel norr om planområdet. Prickmarken i den östra delen har dåliga geotekniska förutsättningar samt vissa naturvärden och prickmarken i den sydöstra delen har dåliga geotekniska förutsättningar. Dock kommer de båda områdena möjliggöra omhändertagande av dagvatten.

n₁, anger att marken får användas för omhändertagande av dagvatten och utförande av erosionsskydd men i övrigt inte belastas eller hårdgöras. n₂, anger att marken inte får belastas eller hårdgöras.

m₁, anger att erosionsskydd ska läggas ut i botten och slänterna av ravinen innan den börjar användas för avledning av dagvatten. Erosionsskyddets utsträckning och utförande ska godkännas av geotekniskt sakkunnig. Detta för att områdets stabilitet ska säkerställas vid extremregn.

En del av planområdet kan bebyggas säkert om vissa stabilitetsåtgärder utförs. m₂, anger att stabilitetsförbättrande åtgärder ska genomföras inför byggnation och grundläggning, genom

uppfyllning och att slänter flackas ut. Lokalt kan urskiftningsbehov finnas av svämsediment innan uppfyllning utförs. Stöd för åtgärder ska godkännas av geotekniskt sakkunnig.

Administrativa bestämmelser

a₁, anger området där en fornlämning finns. Området får inte bebyggas, hårdgöras eller schaktas förrän tillstånd för ingrepp i fornlämningsområdet givits av Länsstyrelsen. Tillståndet från Länsstyrelsen kommer att villkoras med arkeologisk undersökning. Området ska avgränsas med staket eller dylikt tills dess att marken får bebyggas. Syftet med att området ska markeras med staket eller dylikt är för att undvika ingrepp i området under byggnation och verksamhetsutövning.

Bygglov krävs när egenskapsområde betecknat n₁ börjar användas för avledning av dagvatten och får endast ges under förutsättning att skyddsåtgärder för erosion betecknat m₁ utförts. Vilket är en generell bestämmelse och gäller bygglov inom hela planområdet.

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Upphävande av detaljplan

Det skrafferade området (se bild 7) visar den del av stadsplanen Vist industriområde etapp 1, del av Vist som upphävs när detaljplanen vinner laga kraft. Delen som upphävs är planlagd som PARK och förhindrar att utfarten till planområdet på något sätt ändras. Syftet med upphävandet är att tillåta att utfarten och delen av vägen som ligger inom stadsplanen asfalteras. Då sandvägen är befintlig och ett servitut för vägen finns kan delen som omfattar utfarten upphävas. Marken planlagd som GATA kommer inte att ändras från föregående stadsplan och har kommunalt huvudmannaskap.

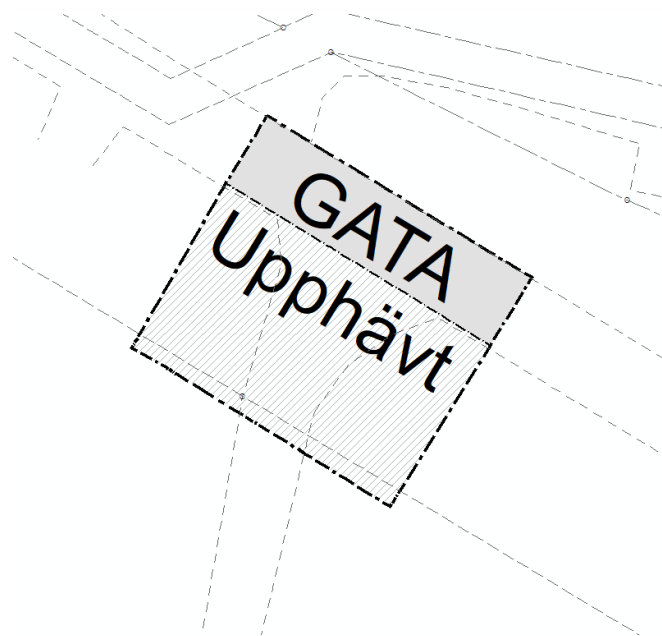
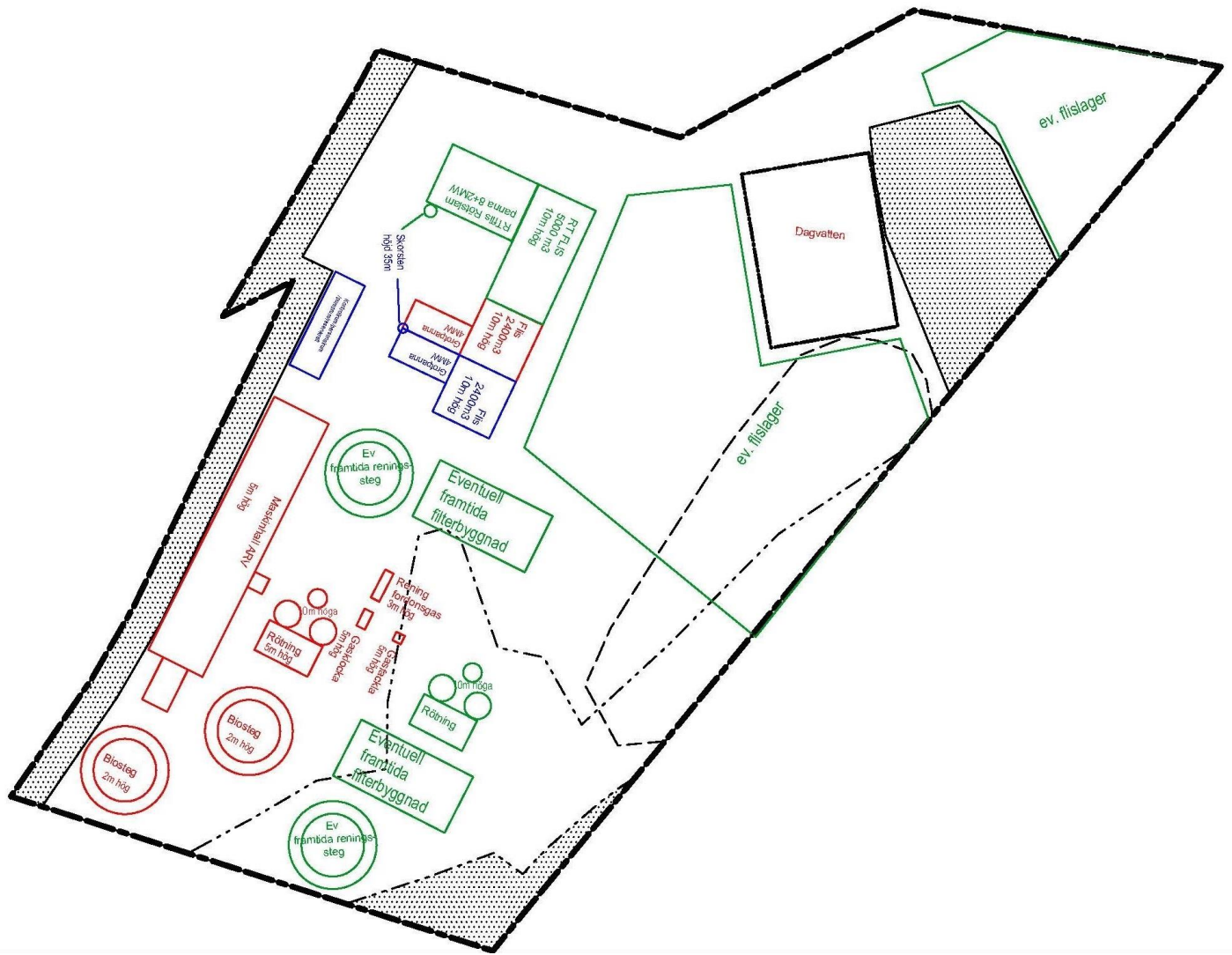


Bild 7. Område där stadsplan upphävs.

ILLUSTRATION



Utkast av möjlig framtida exploatering. Byggnaders läge och omfattning har ännu inte beslutats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Enligt gällande översiktsplan för Ulricehamns kommun (antagen av kommunfullmäktige 2015-10-29) finns ingen riktlinje för området. Rubricerad detaljplan avviker således från översiktsplanen.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ligger inom den fördjupade översiktsplanen för Ulricehamn, Växtplats Ulricehamn (antagen av kommunfullmäktige 2008-05-26) vilken inte heller har någon riktlinje för området.

DETALJPLAN

Fastigheten är sedan tidigare inte detaljplanlagd, men norr om området är det detaljplanlagt för industri. En bit planlagd parkmark inom stadsplanen Vist industriområde etapp 1 som går söder om Bjättlundavägen upphävs när detaljplanen vinner laga kraft.

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Naturvård

Hela området omfattas av riksintresse för naturvård. Områden av riksintresse för naturmiljön respektive friluftslivet ska skyddas mot sådana åtgärder som påtagligt kan skada naturmiljön. Med påtaglig skada avses skada på värden i naturmiljö som har betydelse från allmän synpunkt och som inte kan återskapas eller ersättas om de en gång förstörs.

Riksintresse Kulturmiljövård

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse Friluftsliv

Hela området omfattas av riksintresse för friluftsliv.

Riksintresse Kommunikationer

Planområdet är lokaliserat inom Götalandsbanans korridor. Detaljplanen bedöms inte försvåra arbetet med den framtida järnvägen.

Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny höghastighetsjärnväg.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Ätran ligger i närheten av planområdet. Området är inte utpekad som vattenskyddsområde. Ätran och området runtomkring har dock en hög skyddsnivå och är utpekad i översiktsplanen som potentiell vattentäkt.

STRANDSKYDD

Enligt Miljöbalken kapitel 7 råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet. För Ätran gäller strandskydd med 100 meter som sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Strandskyddet för Ätran återfinns i områdets sydöstra del men de delar av området utgörs av prickmark och får inte belastas eller hårdgöras.

LOKALISERINGSUTREDNING

Lokaliseringsutredningen pekar på att den valda platsen under rådande förhållanden är det mest lämpliga alternativet för etablering av ett energi- och miljöcenter. Viktiga aspekter när en lämplig plats eftersökts har främst varit en yta som medger plats för kombinerade verksamheter. Den valda lokaliseringen ligger på ett acceptabelt avstånd till bebyggelse på mark som inte är lämplig för bostadsbebyggelse. Utöver det krävs inga åtgärder för att få en sammanhängande tomt.

I lokaliseringsutredningen tittade man slutligen på två lämpliga ytor, Kvarteret Stålet samt Vist. Kvarteret Stålet valdes bort då ytan hade behövt kompletteras med mark utanför industriområdet och även med denna mark hade ytan inte varit tillräcklig för en möjlig framtida exploatering. För Kvarteret Stålet hade också en livsmedelsindustri påverkats negativt av ett nytt energi- och miljöcenter. I båda alternativen finns bostadshus på ungefär samma avstånd, dock något närmre i Vist, men bedömningen är att skillnaden i både avstånd och antal bostadshus är såpass liten att andra skillnader gjort att lokaliseringen på Vist framstått som det bästa alternativet.

Dialog har förts med skidanläggningen under processen och den bedömning som har gjorts är att energi- och miljöcentret endast kommer ha en liten påverkan på helhetsupplevelsen för besökare i skidbacken då stad och infrastruktur i dagsläget är synligt från backen. Se utredningen samt PM för mer information.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet består till största del av skogs- och betesmark. Terrängen är förhållandevis flack och bildar en plåtå mellan sluttningarna i öst och väst. I områdets norra del tränger en ravin från öster och skapar nivåskillnader på sju meter. Det finns en del hägn för hästar samt ridstigar. Naturvärdesinventeringen omfattade också fåglar och fladdermöss då Ätrons dalgång innehar en stor fågel- och fladdermusfauna. I området finns tre naturvärdesobjekt; tallskog, sandmiljö och betesmark.

Tallskogen klassas som naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och består av relativt ung tall med ett uppvuxet buskskikt av bland annat brakved och rönn. Det finns rikligt med den fridlysta växten revlumner. I den norra delen av området finns en ravin där grov, död ved finns. I områdets skogsmark är de främsta värdena förekomsten av revlumner och ravinen. Sandmiljön har även den naturvärdesklass 3 och består av en sandväg som regelbundet slits av fordon och hästar i träning.

I vägen och vändplatsen finns bohål för solitära insekter och i kanten av vägen växer viss torrängsflora med nektarrika arter. Slitaget av vägen är nödvändig för att naturvärdet ska bestå. Betesmarken är klassad som naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) och består av betesmark för häst som inte betas lika hårt som intilliggande beteshagar. Betesmarken har viss artrikedom och där återfinns gulmåra som är en signalart för ängs- och betesmark.



Bild 8. Från området. Foto: MSB.



Bild 9. Från området. Foto: MSB.

I Swecos naturvärdesinventering har även uttag av rödlistade och skyddsklassade arter från ArtDatabanken gjorts. Där fanns fynd av tre rödlistade men inte skyddsklassade fåglar; sävsparv (rödlistad som sårbar), backsvala (nära hotad) och spillkråka (nära hotad). Det fanns även fynd av en skyddsklassad art. Vid naturvärdesinventeringen fann Sweco även fyra arter av mindre tättingar.

Den sammantagna bedömningen är att området har relativt låga värden för fågel- och fladdermusfaunan då hålträäd samt stora och gamla träd saknas. Som helhet bedöms naturvärdena inom planområdet som låga då högsta naturvärdesklass vid inventeringen var två objekt med påtagligt naturvärde. Infrastruktur och pågående verksamhet har både positiv och negativ inverkan på planområdet. Regelbunden störning från trafik och närliggande verksamheter

bedöms som negativ för framförallt fågelfaunan. Slitage på sandmarken bedöms som positivt då det skapar och har skapat en gynnsam miljö för solitära bobyggande insekter. Se miljökonsekvensbeskrivning för ytterligare information.

Naturvärdesinventeringen konstaterade att det finns **revlumner** inne på planområdet. Bedömningen utifrån lokalkännedom är att det finns gott om revlumner även utanför planområdet. Risken för att exploateringen i sig hotar artens bevarandestatus i trakten runt Vist bedöms därför som relativt liten. Risken för avsiktlig eller oavsiktlig uppgrävning utanför planområdet som skulle hota artens bevarandestatus på en större skala bedöms som existerande men mycket liten. Risken att hota revlummerns bevarandestatus kommer däremot öka om fler ytor i närområdet exploateras i framtiden så att arten trängs undan.

Solitära sandlevande insekter hittades i och i anslutning till planområdet. Sandmiljöerna, med en sandväg som regelbundet slits av fordon och travhästar i träning, har tillskapats och i kanterna av vägen har en lämplig miljö bildats för solitära sandlevande insekter då flera bohål från sådana insekter hittades. Solitära sandlevande insekter tillhör en insektsgrupp som innehåller många rödlistade och därmed hotade arter. Sandmiljöer blir allt ovanligare i dagens landskap och utgör en viktig biotop för många arter. Kommunen har bedömt att sandmiljöer bör finnas i området men att det är tämligen svårt att skydda värdena kopplat till sandmiljöerna med till exempel prickmark eller att göra området till NATUR, eftersom just slitaget är viktigt för den typ av miljö.

Om vissa av sandvägarna kan behållas i samma läge är det positivt för de solitära sandlevande insekterna. Att bevara sandvägen där energi- och miljöcentret planerar sin infart vore att föredra sett till insekternas samexistens med den planerade anläggningen. Om de befintliga sandmiljöerna förstörs bör de ersättas med likartade miljöer. Infartsvägen bör anläggas i ett sådant läge att de värdefulla sandblottorna som pekats ut i naturinventeringen bevaras.

Inom området finns möjligheter att skapa goda sandmiljöer för de solitära sandlevande insekterna, framförallt de områden som består av prickmark i plankartan och ändå inte tillåter exploatering kan med fördel användas. Vid uppförande av nya miljöer ska sandmiljöerna ha maximalt 20 procent vegetationstäckning för att bli värdefulla för insekterna. Växter bör rottryckas, ytskrapas och årligen störas för att miljöerna inte ska förstöras. Död ved kan också verka som en god miljö för insekterna. En skötselplan för sandmiljöerna ska upprättas för att verka som ett stöd för att bevara de värdefulla miljöerna.

Ravinen innehar vissa naturvärden och bör undantas från avverkning. De döda trädstammarna i ravinen bör lämnas och framtida nedfallna träd bör ligga kvar. Detta skapar både substrat för olika mossor, svampar, insekter och lavar, samt utgör en födoresurs för fåglar.

Ekosystemtjänster

Inom området har en rad ekosystemtjänster identifierats vilka, totalt sett, kommer att påverkas negativt av projektet. Tjänster som finns i området är reglerande (till exempel pollinering), producerande (till exempel livsmedel såsom bär och svamp) samt kulturella (till exempel rekreativvärden). Att behålla träd och vegetation i de delar av området där inga byggnader uppförs är lämpligt. Även de sandmiljöer som finns i området bör bevaras om möjligt. Öppen dagvattenhantering kan även detta gynna ekosystemtjänsterna i området.

Geoteknik

Enligt PBL ska byggnader och byggnadsverk placeras på mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Hänsyn ska också tas till jord-, berg- och vattenförhållanden samt risken för olyckor.

Jordlagren i planområdet utgörs till största del av glacial grovsilt-finsand. I områdets sydöstra del finns svämsediment av i huvudsak sand. Blockigheten är utpekad som låg i hela området. Både grovsilten-finsanden och svämsedimenten är permeabla och grundvattenytan styrs kraftigt av Ätrans vattennivå. I planområdets västra delar antas grundvattenytan ligga på maximalt +174

(3–6 meter under markytan), området närmast Ätran ligger på nivåer kring +167–169 meter.

Grovsilt-finsand är lättschaktad men är vid vattenmättad flytbenägen. Vid utförande av schakter i grovsilt-finsand kan falsk säkerhet upplevas vid branta schaktslänter. Brott i schaktslänter kan vara spröda, det vill säga, de uppkommer utan förvarning med sprickor eller motsvarande i släntkrön. Uppfyllning och komprimering av grovsilt-finsand för grundläggning kräver uppföljning, kontroll och goda förutsättningar avseende vatteninnehåll i jordmaterialet. Området är av SGU utpekat som akksamhetsområde där förutsättningar för skred finns. Det är även utpekat som "ej fastmark" och det finns tre platser som pekats ut där det finns spår av eventuella jordskred eller ravin.

En geoteknisk byggbarhetsutredning har gjorts där planområdet delats in i tre olika zoner vilka har olika förutsättningar för byggnation (se bild 10). I det grönstreckade området bedöms markarbeten och grundläggning kunna ske med traditionella metoder. I södra delen, i anslutning till den mindre dalgången samt i övre delen av södra ravinen krävs uppfyllnader upp till 3 å 4 meter för att möjliggöra byggnation på gemensam nivå.

Det gulstreckade området visar områden där åtgärder behöver vidtas för byggnation. Byggnation inom gult område kräver större uppfyllnader än för grönt samt att anslutande slänter kan behöva flackas ut. Lokalt kan urskiftningsbehov finnas av svämsediment innan uppfyllning utförs. Marken kan bedömas som stabil om byggnationer uppförs i samband med att förstärkningsåtgärder vidtas. Eftersom området består av friktionsmaterial och ligger nära ett vattendrag uppstår svårigheter att i detaljplanen reglera exakta förstärkningsåtgärder. Markens förutsättningar är också mycket lokala och byggnaders exakta läge har inte heller klargjorts då området avses byggas i olika etapper. Detta gör att en större säkerhet uppnås om val av åtgärd tas vid detaljprojektering i enlighet med Boverkets konstruktionsregler.

Det rödstreckade området visar områden där byggnation ej rekommenderas. Området har i

plankartan klassificerats som prickmark tillsammans med en bestämmelse om att området ska lämnas obebyggt och inte belastas. Dock föreslås området fungera som översilningsyta för dagvatten. För att säkerställa att ravinen inte eroderar vid extremregn behöver erosionsskydd läggas ut i ravinens botten och upp på slänterna. Se bifogad geoteknisk byggbarhetsutredning, "Geotekniskt PM svar på Länsstyrelsens samrådsyttrande" samt "Geotekniskt svar på Länsstyrelsens granskningsyttrande" för mer information.

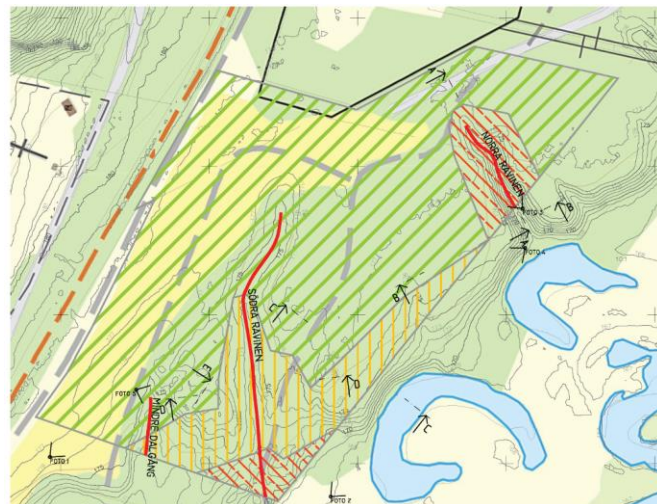


Bild 10. Signalkarta med förutsättningar för byggnation.

Markföroreningar

Inom området förekommer inga kända markföroreningar.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon, vilket redovisas i SGAB:s rapport "Radonriskundersökning för Ulricehamns kommun 1990.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Riksintresset för kulturmiljövård Ätrons dalgång gäller för planområdet. Ätrons dalgång har haft stor betydelse för kommunikationer och kulturimpulser mellan södra och mellersta Sverige. Området längs Ätrons dalgång är rikt på fornlämningsmiljöer från samtliga förhistoriska perioder och lämningarna består av bland annat boplatser, hålvägar, gravar, hållristningar med mera.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts. Vid utredningen upptäcktes en fornlämning i form av en välbevarad boplatslämning (se bild 11). Fyndmaterialen som påträffats är av kvarts, keramik och flinta. Fyndigheten är lokaliserad i områdets östra del och vid exploatering av denna del av planområdet kommer ytterligare undersökningar krävas, vilket en planbestämmelse i plankartan anger.

Det utpekade området för fornlämningen är på kort sikt planerad att inte bebyggas alls och det kan komma att lämnas orört även i framtiden. Utöver boplatslämningen så upptäcktes också ett par hålvägar som är skadade och inte lika bevarandevärda som boplatslämningen. Se den arkeologiska utredningen för mer information.

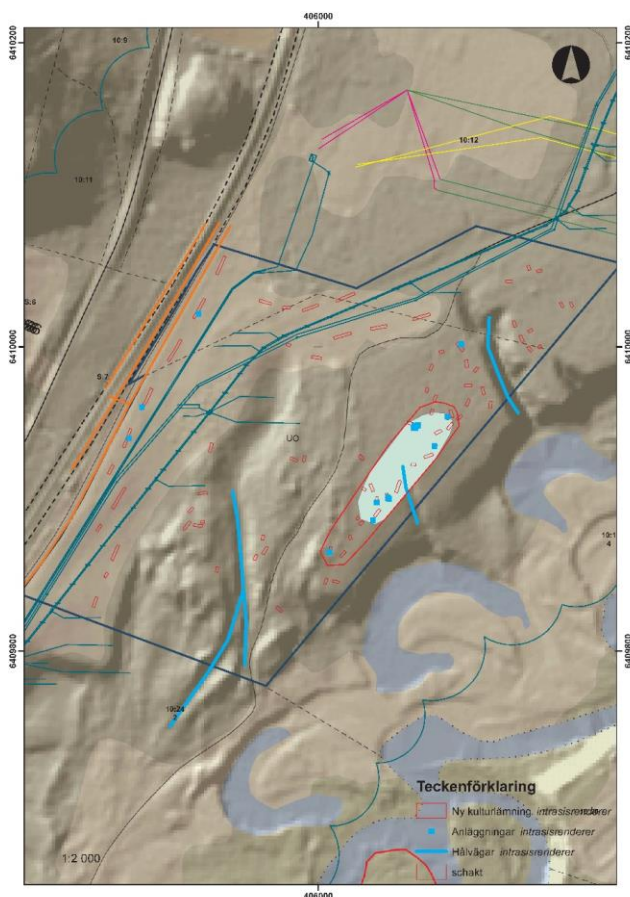


Bild 11. Karta från den arkeologiska utredningen.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Omkringliggande bebyggelse utgörs av Ulricehamn Skicenters skidanläggning och Vattenfall eldistribution AB:s elanläggning. Norr

om Bjätllundavägen finns Vist industriområde. Närmaste bostad återfinns cirka 280 meter från planområdet och inom en radie av en kilometer finns ungefär 25 bostäder.

Service

Inom en kilometer från planområdet finns viss service i form av matvarubutik, bensinstation och snabbmatsrestaurang.

STÖRNINGAR

Farligt gods

Öster om planområdet på andra sidan Ätran finns väg 46 som är transportled för farligt gods. Planområdet befinner sig cirka 300 meter från vägen vilket bedöms som ett säkert avstånd kopplat till risker gällande transportleden för farligt gods.

BEHOVSBEDÖMNING

BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplaner vars genomförande kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska enligt PBL 4 kap 34 § samt Miljöbalken (SFS 1998:808) miljöbedömmas och en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Kommunens bedömning är att planförslaget kan innebära en betydande miljöpåverkan varvid en miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Miljökonsekvensbeskrivningen är en del av planhandlingarna och ligger som en bilaga till planbeskrivningen.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Följande art enligt artskyddsförordningen kommer sannolikt att påverkas av planens genomförande:

- Revlummer

Bedömningen utifrån lokalkännedom är att det finns gott om revlummer även utanför planområdet. Risken för att exploateringen i sig hotar artens bevarandestatus i trakten runt Vist bedöms därför som relativt liten.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH NATURRESURSER

Kommunen behöver ett nytt renings- och fjärrvärmeverk och nuvarande anläggningar är föråldrade och dess kapacitet är begränsad. Ett nytt reningsverk kommer på ett bättre sätt än idag rena vattnet innan dess att det når recipienten Åsunden. Området för detaljplanen omfattas av riksintressen för naturvård, kulturmiljövård, friluftsliv och kommunikation (Götalandsbanan). Med hjälp av bland annat en lokaliseringsutredning har kommunen avvägt dessa intressen i förhållande till behovet av ett energi- och miljöcenter vilket också innebär att mark centralt i staden frigörs till andra ändamål, såsom bostäder.

Planförslaget ianspråktar mark som i dagsläget nyttjas som betesmark för djur i mindre skala. Områdets närhet till redan befintligt industriområde i Vist innebär en effektivisering gällande transporter av flis till fjärrvärmeverket.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Planförslaget bedöms inte leda till att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids. Spridningsberäkningar för den planerade anläggningen visar att det finns en god marginal till miljökvalitetsnormer. Årsmedelhalter och dygnshalterna för partiklar kommer inte att öka märkbart i närheten av anläggningen eller närmaste bostäder och beräknas med god marginal understiga miljökvalitetsnormerna för partiklar. Årsmedelhalter och timvärdet för kväveoxider (NOx) beräknas också ligga under miljökvalitetsnormer.

I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms planförslaget ge små negativa konsekvenser avseende luft och klimat eftersom miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Miljökvalitetsnormerna för vatten syftar till att exploateringen av ett område inte får leda till att den kvalitativa statusen på en vattenförekomst försämras eller att grundvattennivån sjunker.

Inga större föroreningsmängder förväntas i dagvattnet, men reningseffekter är nödvändigt för att inte leda till viss försämring som kommer med övergången från skogsmark till hårdgjord yta. Föroreningsbelastningen på Ätran bedöms dock inte öka i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna riskerar att påverkas negativt. I alla steg av den föreslagna dagvattenhanteringen tillåts vattnet att infiltrera i marken. Vid kraftigare regn leds den avrinning som inte hinner infiltreras inom området, via ravinen som fungerar som en översilningsyta, till en korvsjö som ligger i anslutning till Ätran. Den avrinning som når Ätran/Åsunden förväntas bli marginellt större än tidigare och bedöms inte påverka grundvattenförekomsten Blidsberg-Ulricehamn.

Då Ulricehamns kommun i dagsläget inte har några ämnesspecifika gränsvärden för utsläpp av dagvatten, jämförs här istället de ökade koncentrationerna med de riktlinjer som återfinns i "Förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten" samt EU:s Vattendirektiv (2008/105/EG). Det strängaste kravet gällande zink avser mjuka laxfiskvatten och är satt till 30 µg zink per liter vatten. För kvicksilver gäller gränsvärdet 0,05 µg/l som årsmedelvärde och 0,07 µg/l som maximal tillåten koncentration. I båda fallen hamnar de beräknade utsläppsvärdena under de rådande gränsvärdena.

Fortsättningsvis rekommenderas att dagvattenbrunnar förses med filter och ytor som riskerar att utsättas för särskilt höga föroreningshalter kan kräva punktinsatser, såsom oljeavskiljare. Vilket bör utredas vidare i samband med detaljprojekteringen. Se dagvattenutredningen för ytterligare information.

Schaktning under grundvattenytan och bortledning av grundvatten bedöms inte bli aktuellt, men bortledning av grundvatten kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt Miljöbalken 11 kap 9 §.

Risk för höga vattenstånd

Största delen av området befinner sig på en plåtå på nivåerna +176 till +178 meter över havet. Som lägst ligger en liten del av ravinen i norra delen av

planområdet på +169. Inför byggandet av nya Riksväg 40 finns en arbetsplan från 2009-08-07 där Ätrans högsta högvatten med 100-års återkomsttid beräknas till +167. Det finns således marginal för planområdet gällande risken med potentiell översvämning av Ätran.

Skyfall

I planen finns ett område avsatt för ett fördröjningsmagasin. Magasinet och tillkommande diken bedöms i dagvattenutredningen vara tillräckliga för att klara ett 100-årsregn. Den mark inom området som inte hårdgörs bedöms dessutom ha hög genomsläpplighet och god möjlighet till infiltration. Se dagvattenutredningen för mer information. Erosionsskydd ska placeras i ravinerna för att de inte ska erodera vid extrema regn.

NOLLALTERNATIV

Om utpekad mark, som förordades i lokaliseringsutredningen, inte planläggs för industriändamål där renings- och fjärrvärmeverk får byggas kan marken fortsättningsvis användas som skogsmark, betesmark för djur i mindre skala och travträning samt att de befintliga ekosystemtjänsterna bevaras. En annan lämplig plats för ett nytt energi- och miljöcenter, alternativt en plats för nytt reningsverk samt en ny plats för nytt fjärrvärmeverk behöver i så fall tas i anspråk.

STÖRNINGAR FRÅN INDUSTRIVERKSAMHET

Det finns inget behov av störningsskydd i detaljplanen då skydd mot störningar regleras i miljötillståndet.

NATURVÄRDEN

För den planerade exploateringen kommer ravinen utöver erosionsskydd att fredas från byggnation, en dränledning kommer anslutas till ravinen som ska kunna brädda ut i ravinen vid höga flöden. Detta skulle innebära att ravinen blötläggs i större utsträckning än i nuläget vilket skulle kunna inverka positivt för naturvärdena genom utveckling av fuktälskande artrikedom. De döda trädstammarna i ravinen och framtida nedfallna träd bör ligga kvar då detta skapar ett

substrat för mossor, svampar, insekter och lavar samt utgör en födoresurs för fåglar. Sandvägen kan komma att flyttas men nuvarande markägare ska ges möjlighet att dra om sin travbana i närområdet vilket med tiden kan skapa nya sandmiljöer genom regelbundet slitage med fordon och hästar.

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Då oexploaterad mark kommer att tas i anspråk kommer viktiga naturvärden och ekosystemtjänster att gå förlorade. För att förlusten av ekosystemtjänster ska bli så låg som möjligt behöver lösningar och åtgärder vidtas genom öppen dagvattenhantering och att så mycket växtlighet som möjlig bevaras och återplanteras. Detta görs med fördel ihop med gestaltningen av bebyggelse och utomhusmiljö.

Ekosystemtjänsteanalysen som utförts baserades dels på rapporten ”Ekosystemtjänster i Ulricehamns närområde” (Ekologigruppen, 2016) och dels naturvärdesinventeringar för det specifika området. Ekologigruppens inventering gjordes med hjälp av flygbildstolkning och visar vilken potentiell kapacitet en specifik yta kan ha för ekosystemtjänster.

En bedömning av ekosystemtjänsteanalysen har gjorts av kommunen som kommit fram till att ekosystemtjänsterna troligen riskerar att påverkas mer negativt än vad ekosystemtjänsteanalysen visade. Däremot bedöms det också som att denna anläggning, var den än lokaliseras, skulle påverka ekosystemtjänsterna i det närområdet negativt i en jämförbar grad. Sammantaget bedöms det som att kommunens behov av ett nytt energi- och miljöcenter kommer att innebära en förlust av ekosystemtjänster där det etableras.

Däremot är de positiva aspekterna av en ny modern anläggning med kapacitet nog för en växande befolkning är stora nog för att motivera den påverkan på ekosystemtjänsterna som oundvikligen kommer att ske. Samhället och miljön gynnas av en ny och effektiv behandling av avloppsvatten och minskad användning av fossila bränslen samt färre transporter till de nuvarande anläggningarna i stadens centrala delar.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Det har genomförts en arkeologisk utredning som identifierade en fornlämning. Området där det upptäcktes en boplatzlämning ska lämnas orörd tills dess att marken måste tas i anspråk, vilket inte är aktuellt innan dess att Ulricehamns Energi AB eventuellt behöver ordna ett flislager. Om marken behöver tas i anspråk i framtiden krävs arkeologisk förundersökning samt tillstånd av borttagande av fornlämning från Länsstyrelsen. Den arkeologiska utredningen föreslår att för- och slutundersökning kombineras om marken ska tas i anspråk. Detta eftersom terrängen kan försvåra och skada fornlämningen om ordinarie tillvägagångssätt med förundersökning följt av slutundersökning sker. Om ytterligare, inte tidigare registrerade fornlämningar, påträffas vid exploatering av området ska arbetet avbrytas omedelbart och en anmälan göras till Länsstyrelsen enligt gällande lagstiftning.

FRILUFTSLIV

Miljökonsekvensbeskrivningen bedömer konsekvenserna för friluftslivet som små. Området kommer omvandlas från skogs- och betesmark till industrimark vilket innebär att området inte längre kan nyttjas för rekreatiönsändamål. Möjligheten att nyttja Ätrands dalgång för rekreation och friluftsliv bedöms dock inte påverkas.

STRANDSKYDD

Strandskyddet för Ätran återfinns i områdets sydöstra del men de delar av området utgörs av prickmark och får inte belastas eller hårdgöras.

LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden, framförallt från skidbacken kan komma att skadas om inte utformningen av anläggningen utförs med respekt för omgivningen. Det ligger i kommunens intresse att inte skada landskapsbilden på ett påtagligt sätt varför högt ställda krav på arkitektonisk gestaltning för anläggningens utformning är av stor vikt. Skidanläggningen är av stor vikt för turismen i Ulricehamn och intrycket från backen får därför inte skadas mer än nödvändigt. Dock kommer anläggningen ge en viss negativ påverkan för landskapsbilden, men då skidanläggningen

ligger centralt i staden med infrastruktur synligt från backen bedöms energi- och miljöcentret endast ge en mindre visuell störning, än om skidbacken återfanns i ett område med mer orörd natur som utsikt.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Dagvattenutredningens föreslagna systemlösningar bedöms av miljökonsekvensbeskrivningen att ge små negativa konsekvenser avseende vattenmiljön. Föroreningsbelastningen på recipienten Ätran bedöms inte öka i den omfattning att miljö kvalitetsnormerna riskerar att påverkas negativt.

TRAFIKBULLER

Anläggningen förväntas inte tillskapa trafik på ett sådant sätt att trafikbuller ökar i någon anmärkningsvärd omfattning lokalt sett i Vist industriområde. Transporter från Vist industriområde till den nuvarande centralt lokaliserade panncentralen vid sim- och sporthallen kommer däremot att försvinna. Samlokaliseringen av renings- och fjärrvärmeverket bedöms totalt sett bidra till ett minskat trafikbuller i Ulricehamn.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk för människors hälsa och säkerhet bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen som små. I Boverkets allmänna råd (1995:5) redovisas generella riktlinjer för skyddsavstånd mellan verksamheter och bostäder. Ett skyddsavstånd om 1000 meter rekommenderas för avloppsreningsverk med mer än 20 000 personekvivalenter anslutna. Dessa riktlinjer gäller dock främst när områden planläggs för ny bebyggelse i närheten av verksamhetsområden. Det begränsande urvalet av lämpliga ytor har gjort att kommunen gått ifrån Boverkets rekommenderade skyddsavstånd, vilket endast är en rekommendation från Boverket och inte utgör några rättsregler. Kommuner måste i varje enskilt fall föra en bedömning om vilken omgivningspåverkan verksamheten som avses har och i detta fall anses ett avstånd om cirka 300 meter ge en mycket begränsad risk för störningar från energi- och miljöcentret.

Ur säkerhetssynpunkt vid hantering av farliga ämnen ska verksamheten kunna nå från två olika väderstreck, vilket finns angivet under "Upplysningar" i plankartan. Hänsyn ska också tas vid exploatering genom att riskkällor placeras så långt från skidbacken som möjligt, vilket också anges under "Upplysningar". Detta då stora mängder människor tidvis vistas i backen och ett större avstånd från byggnader och anläggningar som bedöms som riskkällor har en positiv inverkan på riskbilden om en olycka skulle inträffa.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2018
Granskning	andra kvartalet 2019
Antagande	tredje kvartalet 2019

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till fjärde kvartalet 2019.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

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

Huvudmannaskap

Planområdet saknar allmän platsmark.

Etappindelning

Första etappen är att bygga fjärrvärmepanna vilket ska byggas så fort som möjligt efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Andra etappen är byggnation av reningsverket och ytterligare en fjärrvärmepanna.

Efter detta kan kompletterande anläggningar för framtida behov komma att byggas.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

- det allmänna VA-ledningsnätet
- elförsörjning
- eventuell utbyggnad av optofiber
- eventuell utbyggnad av fjärrvärme
- dagvattenledningar

Fastighetsägare

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
- ytterligare arkeologiska utredningar om utpekade område för fornlämning ska tas i anspråk
- uppförande av staket eller dylikt kring området där arkeologiska utredningar krävs före exploatering
- placering av erosionsskydd i ravin i enlighet med beteckning m₁
- stabilitetsförbättrande åtgärder i enlighet med beteckning m₂
- erforderliga anläggnings- och fastighetsbildningsåtgärder
- säkerställa möjlig tillfartsväg till fastigheten från två väderstreck
- uppförande av släckvattendamm med tät bottenskikt och möjlighet att stänga av bräddledningar
- åtgärder för bevarande/ersättande av gynnsamma miljöer för solitära sandlevande insekter inom området och vårda området enligt framtida skötselplan

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

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

fastighetsägarna. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

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

Avtal m.m.

För att säkra rätten till väg till planområdet bildas servitut för ändamålet. Avtal om vägservitut finns till Bjättlundavägen (väg 1834).

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten, avlopp och dagvatten

Utbyggnad av VA kommer att utredas vidare och detaljprojekteras. En utredning gällande dagvatten har utförts och Ulricehamn Energi AB ansvarar för att dagvattenhanteringen löses på nödvändigt sätt.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar har utförts gällande geoteknik och dagvatten.

Miljötilstånd

Miljötilstånd söks av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planering i enlighet med undertecknat planavtal.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Gatukostnader

Ingen utdebitering av gatukostnader kommer att krävas.

Övriga avgifter

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

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Robin Enqvist, planarkitekt
Eva Öhlund, enhetschef planenheten
Emma Persson, samhällsplanerare
Pär Norgren, Tf. enhetschef planenheten
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Malin Lindgren, bygglovsingenjör
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Lisa Arnesén, miljöinspektör
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Mats Kindlund, gatuingenjör
Fredrik Larsson, mark- och exploateringsingenjör
Lars Stokka, stadsarkitekt
Ola Alinvi, miljöstrateg
Gunilla Kock-Hansson, Tf. samhällsbyggnadschef
Andreas Ekman, enhetschef exploateringsenheten
Angelica Augustsson, exploateringsingenjör
Thomas Brolin, Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

My Andreasson
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se
BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn
WEBB ulricehamn.se FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)