



Foto: Från Ulricehamns kommun

## BESKRIVNING

Ändring av detaljplanen  
Förslag till utökning av stadsplanen för  
industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, Västra delen

Ändringen gäller: Verkstaden 8

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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

### SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2022/685

Planstart: 2023-08-29

Upprättad: 2024-09-04

Hänvisning till beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

# PLANPROCESSEN

## Vad är en detaljplan?

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

## Vad är en planändring?

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och ändringar görs därför i den ursprungliga planen.

## Planprocessens olika steg



### Upstart

Ett detaljplanearbete kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark eller från en exploatör eller fastighetsägare efter ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan.

### Samråd

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

### Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse.

### Antagande och laga kraft

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

# INNEHÅLL

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN.....	4
Inledning.....	4
Genomförandetid.....	5
Allmän plats.....	5
Kvartersmark.....	5
Illustrationsplan.....	6
MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR.....	7
Planbestämmelser som tillkommer inom planändringsområdet.....	7
Planbestämmelser som utgår inom planändringsområdet.....	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	10
Organisatoriska frågor.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Tekniskt genomförande.....	10
Ekonomiska frågor.....	12
PLANERINGSUNDERLAG.....	13
Kommunala.....	13
Utredningar.....	13
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	14
Kommunala.....	14
Riksintressen.....	16
Miljö.....	16
Miljö kvalitetsnormer.....	16
Fysisk miljö.....	17
Trafik.....	17
Teknisk försörjning.....	18
Geotekniska förhållanden.....	19
Hydrologiska förhållanden.....	19
Hälsa och säkerhet.....	19
Sociala perspektiv.....	21
KONSEKVENSER.....	21
Riksintressen.....	21
Miljö.....	22
Hushållning med mark- och vattenområden.....	22

Natur .....	22
Miljö kvalitetsnormer .....	22
Trafik.....	22
Hälsa och säkerhet.....	23

# BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

## Inledning

### Planändringens avsikt

Avsikten med planändringen är att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet på Verkstaden 8.

### Förklaring till ändring av detaljplan

Vid en ändring av detaljplan görs ändringar i den ursprungliga planen och tillhörande planbeskrivning ska kompletteras med en beskrivning av ändringen. Planändringens handlingar ska därför läsas tillsammans med ursprungliga planhandlingar. När ändringen har fått laga kraft är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

### Planhandlingarna består av

- Plankarta med den ursprungliga planen *Förslag till utökning av stadsplanen för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen (1973-11-29)* samt med ändrade planbestämmelser enligt ändring av detaljplan Verkstaden 8.
- Planbeskrivning innehållandes den ursprungliga beskrivningen av planen (1973-11-29) samt beskrivning av ändringen av detaljplan Verkstaden 8.

### Varför ändring av detaljplan valts

Syftet med den gällande planen är att tillåta en utveckling av industri- och lagerändamål i området. Planändringen genomförs för att möjliggöra en utveckling av befintlig industriverksamhet vilket kräver en högre byggnadshöjd än vad gällande detaljplan tillåter. Planändringen ryms inom syftet för nu gällande detaljplan och innebär i övrigt inga olägenheter varav kommunen har därför bedömt att en planändring är lämplig i detta fall.

### Geografisk omfattning av planändringen

Planändringen berör fastigheten Verkstaden 8. Totalt omfattar området cirka 18 000 kvadratmeter.

### Markägförhållanden

Fastigheten Verkstaden 8 ägs av Skrotfrag i Sjövik Handelsbolag.

### Process

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet

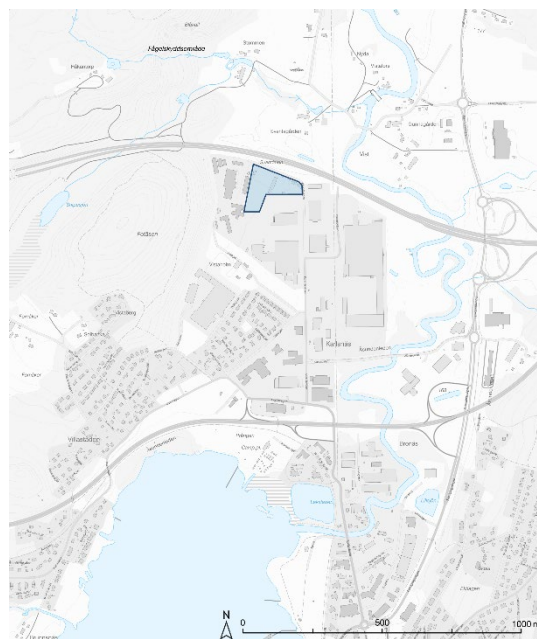


Bild 1: Planändringens geografiska läge.

att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och kommunens bemötande på dessa.

## Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Samråd	kvartal 3, år 2024
Granskning	kvartal 2, år 2025
Antagande	kvartal 4, år 2025

Planändringen får laga kraft tre veckor efter antagande, om den inte överprövas eller överklagas.

## Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är 60 månader, motsvarande 5 år, från den dag ändringen fått laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som planändringen tillför inom aktuellt område för ändringen. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planändringsområdet.

Från den dag en detaljplan 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. 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

Detaljplaneändringen innehåller ingen allmän platsmark då planområdet består enbart av kvartersmark. Inga kommunala anläggningar eller intressen finns inom planändringsområdet som skulle motivera allmän plats.

## Kvartersmark

### Användning, bebyggelse och utformning

Detaljplanen tillåter att Verkstaden 8 används för industri (J). Inom fastigheten regleras den högsta tillåtna totalhöjden till +189 m ö.h., vilket innebär en bebyggelse på ungefär 14 meter inom planområdet. Byggnadshöjden är satt för att vara anpassad till en modern industri.

Den största tillåtna byggnadsarean regleras till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet, vilket innebär cirka 9 000 kvm total byggnadsarea för Verkstaden 8. Bestämmelsen skapar flexibilitet genom att tillåta större lokaler inom industriområdet och möjliggör för utveckling av verksamheter som är i behov av



öppna ytor inomhus. Planbestämmelsen säkerställer också att inte hela ytan bebyggs.

Byggnaders placering regleras av en placeringsbestämmelse med prickmark (mark som inte får bebyggas). Regleringen säkerställer att ny bebyggelse inte får uppföras närmre än två meter till fastighetsgräns. Vilket möjliggör att byggnadsunderhåll ska kunna ske på egen fastighet.

I norr reglerar s<sub>1</sub> att endast byggnad utan stadigvarande vistelse får uppföras. På grund av skyddsavstånd från riksväg 40.

## Angöring

In- och utfarter sker fortsatt från Karlsnäsvägen.

## Skyddsåtgärder

Detaljplanen säkerställer att byggnader inte får uppföras inom 30 meter från släntfoten nedanför riksväg 40 (område som klassas som zon A) med anledning av risken för olyckor med farligt gods på vägen.

Inom riskhanteringsområdet på 150 meter ska byggnader uppföras med friskluftsintag placerade minst 8 meter ovan mark samt med en utrymningsmöjlighet vänd bort från riksväg 40.

## Illustrationsplan



Bild 2. Illustrationen visar ett exempel på hur en maximal exploatering enligt detaljplanen skulle kunna se ut.

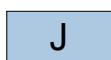
# MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR

---

Planändringen innebär att planbestämmelser ändras, tas bort och läggs till utan att frångå gällande detaljplans syfte. Nedan följer en redogörelse för de planbestämmelser som ändras, tas bort och läggs till inom området för planändringen.

## Planbestämmelser som tillkommer inom planändringsområdet

### Kvartersmark



#### **Industri**

Den nya benämningen för industri följer gällande detaljplans syfte.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Utnyttjandegrad

#### **e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet**

Exploateringsgraden regleras till 50% av fastighetsarean och ger flexibilitet till verksamhetens olika behov. Bland annat för att möjliggöra för större lokaler inom industriområdet.

### Höjd på byggnadsverk

#### **h<sub>1</sub> Högsta totalhöjd är 189 meter över angivet nollplan**

Bestämmelsen reglerar högsta totalhöjden för ny bebyggelse till 189 meter över angivet nollplan. Höjdsättningen möjliggör för upp till ca 14 meter höga byggnadsverk som bygger in metallupplag som idag är exponerade för väder och vind och samtidigt vara åtkomliga med större fordon. Syftet med att bygga in upplagen är att minska spridning av miljöfarliga ämnen ut i naturen.

### Begränsning av markens utnyttjande



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

Inom västra och södra delen säkerställer prickmarken att byggnader placeras med lämpliga avstånd till fastighetsgräns för att säkra att byggnadsunderhåll ska kunna ske på egen fastighet.

### 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. Regleringen motiveras av att det inom riskhanteringsavståndet bör vidtas åtgärder för att begränsa skadorna vid en olycka med farligt gods. Luftintag som placeras på 8 meters höjd ovan mark bidrar till en påtaglig riskminskning vid utsläpp av giftig gas.

## **b<sub>2</sub> Utrymning ska vara möjlig bort från Väg 40**

Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 150 meter från transportled för farligt gods. Regleringen motiveras av att det inom riskhanteringsavståndet bör vidtas åtgärder för att begränsa skadorna vid en olycka med farligt gods.

## **Byggnaders användning**

### **S<sub>1</sub> Endast byggnad utan stadigvarande vistelse där enbart ett fåtal människor uppehåller sig får uppföras**

Området  $s_1$  innefattar den del av planen som är inom 30 meter från riksväg 40. Bestämmelsen  $s_1$  skapar ett skyddsavstånd från riksväg 40, som är transportled för farligt gods. Inom  $s_1$  får endast byggnader utan stadigvarande vistelse uppföras, exempelvis tekniska anläggningar som inte är kontor och som man ej vistas stadigvarande i under en arbetsdag. Markparkering eller väg för trafik är andra lämpliga funktioner för område markerat med  $s_1$ .

## **Planbestämmelser som utgår inom planändringsområdet**

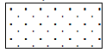
### Höjd på byggnadsverk



#### **Byggnadshöjd 7 meter**

Planbestämmelsen tas bort och ersätts med en reglering av totalhöjd. Reglering med totalhöjd är att föredra då den är mer förutsägbar än en reglering av byggnadshöjd.

## Begränsning av markens utnyttjande



### **Mark som ej får bebyggas**

Tidigare reglering av prickmark tas bort för att ersättas med ny planbestämmelse som är anpassad efter dagens behov och föreskrifter.

## Markens anordnande och vegetation

### **Plantering av förgård**

Bestämmelse om att förgård i paragraf 4 i planbeskrivningen mot gata ska hållas planterad utgår. Regleringen bedöms inte krävas för att göra marken lämplig för industriändamål.

# GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur planändringen är tänkt att genomföras och ska fungera som vägledande. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för ett genomförande. Här redovisas även vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser.

## Organisatoriska frågor

### Ansvar för olika tekniska anläggningar

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

### Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken.

### Exploateringsavtal

Till följd av planändringen ska exploateringsavtal inte upprättas.

### Markanvisningsavtal

Till följd av planändringen ska markanvisningsavtal inte upprättas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Rättigheter

Planändringen innebär inte några fastighetsrättsliga konsekvenser. Ingen förändrad fastighetsindelning sker och inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs. Inga rättigheter påverkas av planändringen. Inom planområdet finns inga kända servitut. Planändringen innehåller inte någon allmän plats.

### Arrende

Inom fastigheten Verkstaden 8 finns ett arrende mellan Skrotfrag AB och Ulricehamns kommun som ger kommunen tillåtelse till uppställning av omhändertagna fordon. Avtalet förlängs med ett år för varje år det inte sagts upp. I fastighetens södra delar har UEAB ett arrende som ger dem rätt till att nyttja marken för infart och parkeringar. Arrendet är uppsagt och löper ut 2026-05-12.

## Tekniskt genomförande

### Risk vid skrotningsverksamhet

Risk vid skrotningsverksamhet enligt Boverkets publikation "Bättre plats för arbete" sedan 1995 anges ett riktvärde på 500 meter för skyddsavstånd från skrothantering och omlastningsstation samt 200 meter från mellanlager för miljöfarligt avfall. Riktvärdena anges som ett samlat uttryck för störning och risker med avseende på miljö, hälsa och säkerhet och ska betraktas som ett försiktighetsmått för att uppnå

tolerabla risker och störningar. Riktvärdena är även främst riktade till nyproduktion och den här planändringen behandlar befintlig industri som med den nya planen har möjlighet att bygga in sin verksamhet och minska sin omgivningspåverkan.

Verksamheten har idag tillstånd för viss hantering av brandfarlig vara. Riskavstånden för dessa brandfarliga varor varierar till olika funktioner och verksamheter men understiger i de flesta fall 25 meter, enligt uppgifter från Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund. Vid utökad mängd brandfarlig vara kan riskavstånden uppgå till 100 meter. I det fall verksamheten vill ändra sin hantering inom fastigheten krävs nytt tillstånd och i samband med tillståndsansökan sker en riskbedömning. Från fastighetens södra gräns är det cirka 150 meter till Vistaholms förskola och cirka 300 meter till närmsta bostad.

## El, fiber och fjärrvärme

Inom detaljplaneområdet finns markförlagda ledningar. Eventuella åtgärder för undanflyttning eller skydd av kablar som krävs för att möjliggöra exploatering ska ske enligt överenskommelse mellan de berörda parterna. Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

## Markförorening

Den samlade bedömning från markundersökningarna är att de jord- och fyllnadsmassor som finns inom verksamhetsområdet inte utgör någon hälsorisk för de människor som ska arbeta och vistas i området.

## Dagvatten

Det allmänna vatten- och avloppsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. Fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten från kvartersmark ska ledas till befintlig anslutningspunkt för dagvatten under ordnade former och med kontrollerad avrinning.

Rening av förorenat dagvatten kan ske till en sådan grad att detaljplanen inte leder till någon försämring av miljökvalitetsnormer i recipienten. Detta beskrivs närmre i bifogad dagvattenutredning.

Fastighetens omhändertagande av dagvatten ska vara ordnat så att det finns möjlighet att stoppa dagvattnet innan det når fastighetens anslutningspunkt. Detta för att säkerställa att kontaminerat vatten vid olyckor kan tas om hand på fastigheten, då det utgör en betydande miljöbelastning om det når recipienten.

## Befintliga byggnader

Under detaljplanearbetet har vi inte sett några större värden av befintliga byggnader därav har vi inte satt ut några rivningsskydd.

## Skyfallsavledning

Översvämningsrisken ska tas i beaktning vid planering av den interna dagvattenhanteringen för att undvika instängda lågpunkter i planområdet och för att hantera befintlig risk för vattenansamlingar vid skyfall.

## Brandskydd och utrymning

Bebyggelse inom riskhanteringsområdet från transportled för farligt gods ska uppföras med minst en utrymningsväg som vetter bort från transportleden.

## Vattenskyddsområde

Schaktningsarbeten får inte ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden. Även anläggning för utvinning eller lagring av värme eller kyla ur mark behöver tillstånd av miljö- och byggnämnden. Aktuella skyddsbestämmelser ska följas och vid behov ska eventuella skyddsåtgärder vidtas.

## Grundläggning

Utredning om markförhållandena visar på att område är goda för schakt-, packnings- och grundläggningsarbeten.

## Parkering

Parkeringsplatser ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm. Beslut om antal parkeringsplatser inom planområdet tas i bygglovsskedet.

## Avfall

Hantering av avfall ska ske enligt kommunens avfallsplan.

## Utbyggnad vatten och avlopp

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

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

#### Kommunens investeringsekonomi

Ett genomförande innebär inte några kostnader för kommunen.

#### Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Ett genomförande innebär att UEAB får kostnader för;

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

#### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

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

## Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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



## Planavgift

Planavgift tas inte ut vid lovärenden. Kommunens kostnader för framtagandet av planändringen har reglerats i avtal mellan kommun och fastighetsägare.

# PLANERINGSUNDERLAG

---

## Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Förslag till utökning av stadsplan för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen (1973-11-26)
- Detaljplan för Verkstaden 1 (2022-05-05)
- Planbesked Detaljplan för Verkstaden 8, Karlsnäsvägen 13, Ulricehamn (2023-03-02)
- Grundkarta samråd, Verkstaden 8, (2024-09-04)
- Skyddsföreskrifter för Ulricehamn vattenskyddsområde, Ulricehamns kommun (2012-10-29)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)

## Utredningar

- Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- Miljöteknisk undersökningsrapport (Geotechnica 2024-01-30)
- PM-Teknisk PM/ Byggbarhet och grundläggning (Geo Verkstan 2024-02-29)
- Dagvattenutredning (Sweco 2024-03-08)

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

---

## Kommunala

### Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår fastigheten i ”*Nytt verksamhetsområde Karlsnäs*”. Vägledningen för området är att det ska användas som verksamhetsområde för service, kontor, småindustrier och sällanköpshandel samt utveckling av befintliga verksamheter. Översiktsplanens föreslagna användning avser att innebära en successiv omvandling av området till, för bostäder, icke störande verksamheter. Befintliga industrier tillåts utvecklas men nya etableringar av volymhandel och störande industrier hänvisas till Hester-Rönnåsen. Översiktsplanens förslag är att det även i framtiden inte får förekomma för bostäder störande verksamheter i området. Området ska därmed inte ha negativ inverkan på god boendemiljö i intilliggande bostadsområden.

### Förenlighet med översiktsplan

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

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Ändringen går i linje med den övergripande strategin *Tätt och blandat* då den efterfrågar utveckling av befintlig verksamhet på redan ianspråktagen mark. Ändringen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

### Gällande detaljplan

Gällande *Stadsplan för industriområde Karlsnäs i Ulricehamn, västra delen 1973-11-29* anger att planområdet får användas för industri- och lagerändamål på ett sådant sätt att närboende inte drabbas av olägenheter. Högsta byggnadshöjd är sju meter och utmed Karlsnäsvägen finns ett stråk av prickmark som anger att marken inte får bebyggas. Planen anger även att förgård mot gata ska hållas planterad med hänsyn till trevnad.

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

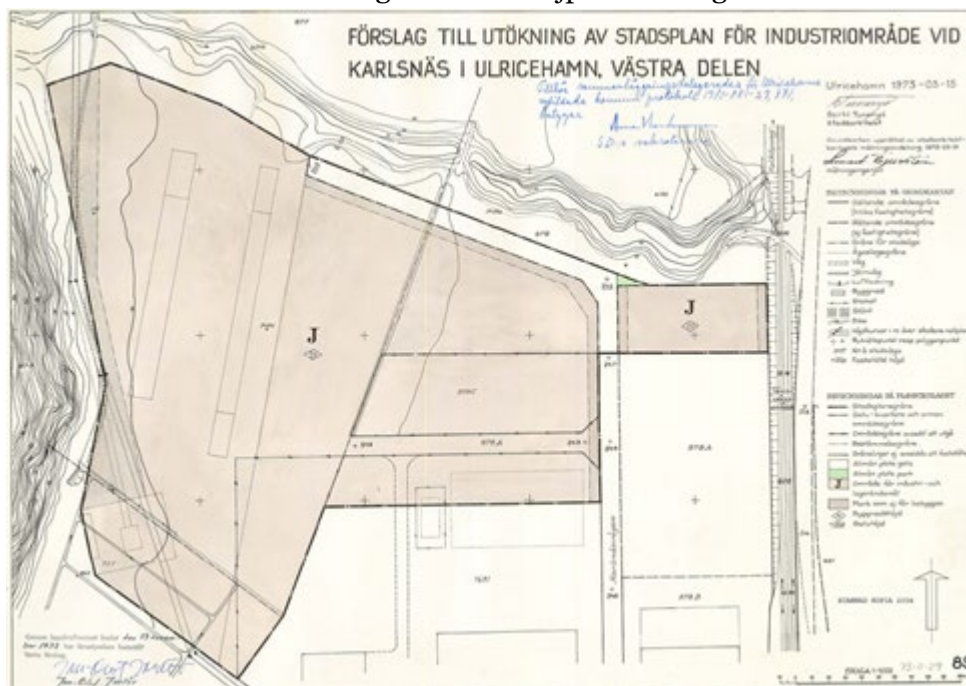


Bild 3: Detaljplan från 1973-11-29 innan planändringen.

### Angränsande detaljplaner

För den angränsande fastigheten Verkstaden 1 finns en detaljplan sedan 2023-03-02 som tillåter att fastigheten används för industri, kontor och icke störande verksamheter. Högsta nockhöjd regleras till +193 m ö.h. och största byggnadsarea till 50% av fastighetensarean inom användningsområdet.

### Planbesked

Den 2 mars 2023 beslutade kommunstyrelsen om att ge positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan för Verkstaden 8. Kommunens samlade bedömning är att det är positivt att det tas fram en detaljplan för att möjliggöra utveckling av befintlig verksamhet på fastigheten. Detaljplanläggning kan möjliggöra för inbyggnad av delar av verksamheten vilket kan förhindra nedskräpning och minska verksamhetens negativa omgivningspåverkan.

### Vattenskyddsområde

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

### Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Styrdokumentet anger normvärden för det minsta antalet parkeringsplatser som ska tillhandahållas. Utgångspunkten är att fastighetens parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Planområdet ligger inom Zon 3.

## Riksintressen

### Riksintresse för kommunikation

Planområdet ligger inom MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket kontaktas för flyghinderanalys.

### Riksintresse för totalförsvaret

Hela Ulricehamns kommun berörs av riksintresse för totalförsvarets militära del. Vid planläggning som tillåter högre byggnadsobjekt än 20 meter ska Luftfartsverket tillfrågas som sakägare.

## Miljö

### Dagvatten

Eftersom Skrotfrag är en miljöfarlig verksamhet som kan orsaka föroreningar så leds allt dagvatten till en oljeavskiljare där det renas, därefter leds vattnet till recipienten Ätran. Provtagning av dagvattnet tas kontinuerligt av företaget efter dialog med tillsynsmyndigheten miljö och byggnämnden för att säkerhetsställa att reningen fungerar.

### Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

### Skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering finns risk för att vattennivåer på 0,15–0,25 meter blir stående i fastighetens nordvästra delar vid skyfall.

### Förorenad mark

Fastigheten är bedömd som ett potentiellt förorenat område i riskklass 4 enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas.

Kommunen följer luftkvaliteten i Ulricehamns stad. Tidigare mätningar har visat att miljö kvalitetsnormerna 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

Miljökvalitetsnormernas övergripande mål är att alla vatten ska uppnå god vattenstatus till senast 2027. Vid planering ska kommunen inte föreslå åtgärder som kan försämra statusen hos vattenförekomster utan istället syfta till att förbättra statusen där den inte klassats som god.

## Buller

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

## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Inom fastigheten finns i dagsläget flera mindre byggnader med nockhöjder på mellan +177 och +182 meter över angivet nollplan. Fyra byggnader är uppförda på prickad mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan vilket innebär att dessa byggnader har ett planstridigt utgångsläge.

### Befintlig verksamhet

På fastigheten bedrivs en verksamhet i dagsläget och det är Skrotfrag AB. Skrotfrags verksamhet består av mottagning av skrot och metaller för sortering, klassning, demontering och pressning. Verksamheten har även hantering och lagring av kemikalier samt försäljning av gas (brandfarlig vara).

### Mark och vegetation

Markytan är hårdgjord med asfalt eller betong och inom delar öppen (grusad). Fyllnadsmaterial utgörs av sandigt grus.

## Trafik

### Gatunät och biltrafik

Fastigheten Verkstaden 8 trafikförsörjs via Karlsnäsvägen som ansluter till bland annat Boråsvägen och sammankopplar Karlsnäs industriområde och fastigheten med övriga Ulricehamn, riksväg 40, väg 46 och väg 1704 (gamla riksväg 40). Enligt Kommunens trafikmätningar (2015) har Karlsnäsvägen en årsmedeldygnstrafik på cirka 4500 fordon.



Bild 4: Illustration av siktriangel vid fastighetens nordöstra del.



### **Siktlinjer**

Idag bedöms fastighetens nordöstra del där Karlsnäsvägen går i en kurva klara siktkravet som är att det ska vara fri sikt minst 10 m åt vardera håll från fastighetsgräns. Se bild 3.

### **Angöring**

In och utfarter nås idag från fastighetens norra sida mot Karlsnäsvägen.

### **Gång- och cykelvägar**

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

### **Kollektivtrafik**

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

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Inom områdets södra samt sydvästra del finns spill-, dag- och färskvattenledningar som tillhör UEAB.

### **El, tele, fiber & värme**

De tekniska förutsättningarna för el, tele, opto och värme i området är goda. Inom områdets sydvästra del finns fjärrvärmeledningar som tillhör UEAB. Diskussion mellan berörda fastigheter pågår hur dessa skall hanteras.

### **Brandvattenförsörjning**

Det finns en brandpost i anslutning till fastigheten placerad nordväst om planområdet. Kapaciteten på brandposten är 1200 l/min.

### **Avfall**

Avfall ska hanteras enligt Ulricehamn kommuns Avfallsplanering 2006 Del 4 Renhållningsordning Föreskrifter. En återvinningsstation finns på Karlsnäsvägen cirka 500 meter från planområdet. Återvinningscentralen Övreskog ligger cirka tre kilometer från planområdet.

### **Ledningar**

Det finns ledningar i fastighetens sydvästra del där vissa ledningar tillhör grannfastigheten Verkstaden 1 och vissa ledningar är allmännyttiga. Diskussion mellan berörda fastigheter pågår hur dessa skall hanteras.

## Geotekniska förhållanden

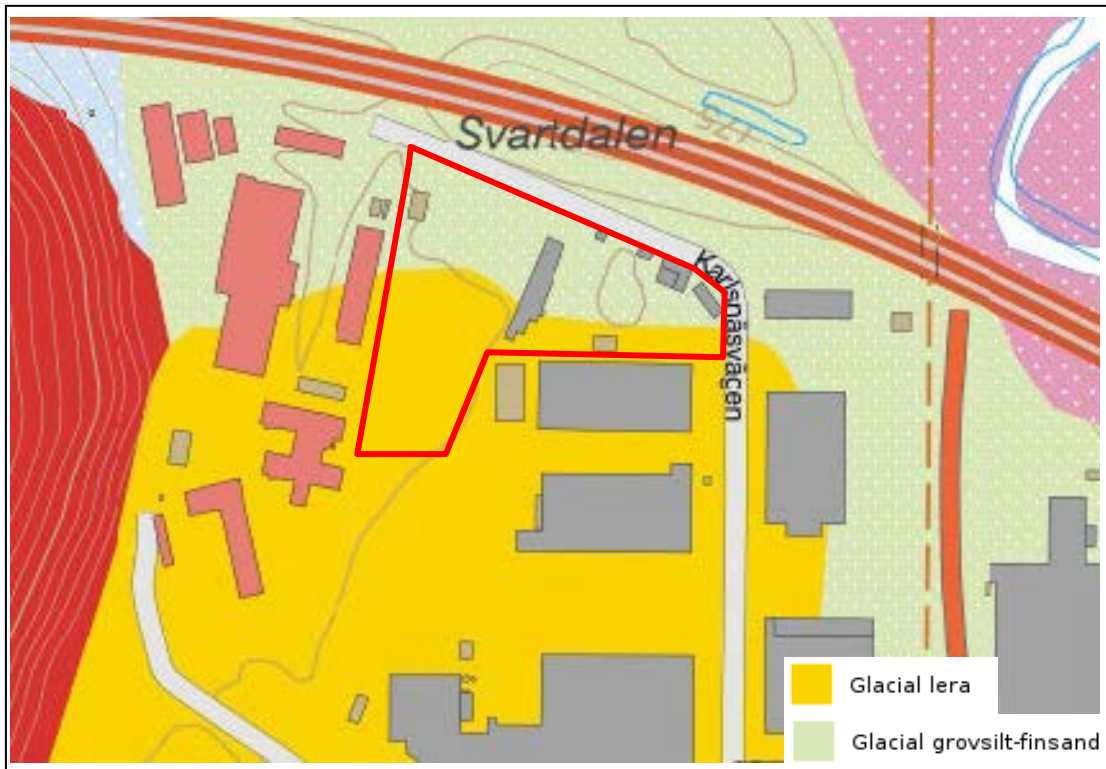


Bild 5 SGU:s jordartskarta

Områdets geotekniska förutsättningar ses som positiva för detaljplanen. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordlagren i undersökningsområdet av glacial lera och glacial grovsilt-finsand. Omgivningen sluttar svagt från väster mot öst ner mot Ätran vilket även bedöms vara den generella strömningsriktningen för grundvattnet. Planområdet är relativt plant och fastigheten varierar i höjd på 0,8 meter.

## Hydrologiska förhållanden

Recipient för dagvatten från anläggningen är Ätran som ligger cirka 600 meter från planområdet. Den aktuella delen av Ätran (Åsarp-Åsunden) är klassad som en ytvattenförekomst.

Enligt markundersökningar återfinns grundvattenytan på cirka 0,3 – 1,8 m djup under markytan.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Den största andelen av områdets omgivningsbuller antas komma från trafiken utmed Maskinvägen. Enligt kommunens översiktliga trafikbullerkartering från 2018 (utförd av Ramböll Sverige AB) kan den ekvivalenta ljudnivån uppgå till 65 dB(A) utmed Maskinvägen och överstiga 70 dB(A) utmed Jönköpingsvägen (Se figur 8).

Enligt Ulricehamns kommuns åtgärdsplan mot buller 2020-2025 motsvarar 65 dB(A) samma ekvivalenta ljudnivå som ett normalt samtal mellan två människor.

Dock antas den maximala ljudnivån för Maskinvägen att överstiga dessa värden under dygnets mest trafikerade timmar, som exempelvis vardagsmorgnar när områdets verksamheter öppnar för dagen och leveranser och transporter tar sig till och från området.

### Risk för översvämning efter skyfall

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering finns risk för att vattennivåer på 0,15–0,25 meter blir stående i fastighetens nordvästra delar vid skyfall.

### Risk för ras och skred

Fastighetens norra delar ligger inom ett område där Sveriges geologiska undersökning (SGU) markerat aktsamhetsområde då det tidigare funnits en ravin där. Efter utbyggnad av riksväg 40 fylldes ravinen igen och med det även risken för ras, skred och erosion. Markundersökningarna visar på att säkerheten mot skred i området är goda.

### Farligt gods

Planområdet ligger intill riksväg 40 som är en primär led för farligt gods. Rapporten *Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Ulricehamns kommun* hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods sträcker sig 150 meter från transportleden. Inom detta avstånd ska behovet av åtgärder för att begränsa skadorna vid en olycka med farligt gods bedömas. Riskhanteringsområdet mäts i detta fall från släntfoten av vägbanken med anledning av att ingen invallning finns utmed riksväg 40 på sträckan förbi fastigheten.

Inom **zon A** (0–30 meter från släntfoten) kan marken nyttjas för ej känsliga verksamheter t.ex. trafik, odling, parkering eller tekniska anläggningar. Inom **zon B** (30–40 meter från släntfoten) tillåts mindre känslig verksamhet t.ex. industri, fordonsservice, lager, parkering med mera. Inom fastigheten Verkstaden 8 finns industriverksamheter som klassas som mindre känslig verksamhet.

Inom riskhanteringsområdet ska dessutom byggnader utformas så att utrymning är möjlig bort från riksväg 40 och friskluftsintag ska placeras minst åtta meter ovan mark. Placeringen av friskluftsintag bör ske högt för att minska risken att giftiga gaser kommer in i byggnaderna. Giftiga gaser är ofta tyngre än omgivande luft, vilket innebär att de rör sig längs med marken. En placering av friskluftsintag högre än åtta meter ovan mark minskar påtagligt koncentrationen av giftiga gaser inomhus. Om möjligt bör byggnader även förses med mekanisk till- och frånluft samt nödstopp av ventilationssystemet för byggnader med stadigvarande vistelse.



Bild 6: Riskhanteringsområden för farligt gods inom Verkstaden 8.

## Sociala perspektiv

### Barnperspektiv

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

Fastigheten utgör ett industriområde som inte innehar platser eller målpunkter för barn och unga.

## KONSEKVENSER

### Riksintressen

#### Riksintresse för totalförsvaret

Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

## Miljö

### Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun har gjort bedömningen att genomförandet av aktuell planändring inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL. Se tillhörande dokument *Undersökning om betydande miljöpåverkan – Detaljplan för Verkstaden 8* för att läsa kommunens bedömning.

## Hushållning med mark- och vattenområden

Fastigheten Verkstaden 8 är sedan tidigare ianspråktagen och exploaterad. Detaljplanen tillåter en högre byggnadshöjd än tidigare. Planen innebär därav ett högre utnyttjande av marken och en mer resurseffektiv hushållning med mark.

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

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

## Natur

### Naturvärden

Planändringen bedöms inte påverka några naturvärden.

## Miljö kvalitetsnormer

### Miljö kvalitetsnormer för luft

Stora delar av verksamheten kommer nu hamna under tak därmed bedöms damm och material som blåser från anläggningen eller sprids via fåglar att minska.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Stora delar av verksamheten kommer nu hamna under tak därmed bedöms halten av förorenade ämnen i dagvattnet att minska.

### Miljö kvalitetsnormer för buller

Ett genomförande av planändringen bedöms inte innebära att människor utsätts för ohälsosamma bullernivåer och inte heller bidra till negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för buller.

## Trafik

### Motortrafik

I samband med en planändring kan trafiksituationen både inom fastigheten och på den angörande Karlsnäsvägen förbättras.



## Siktlinjer

Den nya planen påverkar inte sikten negativt vid fastighetens nordöstra del där Karlsnäsvägen går i en kurva.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Stora delar av verksamheten kommer nu hamna under tak därmed bedöms ljudnivån i viss mån minska.

### Farligt gods

Ett genomförande av planändringen innebär att byggnader inom fastigheten placeras och utformas på ett sätt som säkerställer människors hälsa och säkerhet vid en eventuell olycka med farligt gods på riksväg 40.

## ARBETSGRUPP

I arbetet med planändringen har följande tjänstemän medverkat:

### ***Ulricehamns kommun***

Therese Johansson, mark- och exploateringsingenjör, konsult från MEXL.

Henrik Wetterholm, bygglovingenjör

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Victor Bodin, trafikhandläggare

Malin Lindgren, bygglovingenjör

Rasmus Karlson, planarkitekt

Paulina Persson, planarkitekt

Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg

Robin Eskilsson, samhällsplanerare

Rebecka Engvall, stadsarkitekt

Tommy Karam, kart- och mättekniker

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

Johan Lundström, sektionschef VA-planering

## PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius  
Plan- och exploateringschef

Frida Forkman  
Planarkitekt

### **Miljö och samhällsbyggnad**

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST [miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se](mailto:miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se)

BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn

WEBB [ulricehamn.se](http://ulricehamn.se) FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)