



Foto: Gustav Larsson

BESKRIVNING

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR VIST 10:58 TIDIGARE DEL AV VIST 10:12 OCH 10:24 "Energi- och miljöcenter"

Ändringen gäller: Vist 10:58

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2024/302

Planstart: 2024-08-15

Upprättad: 2024-08-28

Hänvisning till beslutsprotokoll:



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.....	3
Inledning.....	3
Genomförandetid.....	4
Kvartersmark.....	4
MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR.....	5
Planbestämmelser som tillkommer efter planändring.....	5
Planbestämmelser som utgår efter planändring.....	5
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	6
Ekonomiska frågor.....	6
PLANERINGSUNDERLAG.....	6
Kommunala.....	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	7
KONSEKVENSER.....	7
Omgivningspåverkan.....	7
Dagvatten- och släckvattenshantering.....	7
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	7
Riksintressen.....	7

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

Inledning

Detaljplan för Vist 10:58 tidigare del av Vist 10:13 och 10:24 fick laga kraft 2020-10-30. Genomförandet av detaljplanen pågår för fullt. En teknik- och personalbyggnad är uppförd och en panncentral för fjärrvärmeproduktion med flisförråd är i slutfasen. Det har uppstått en del problem för behovet av att anordna området på ett rationellt sätt som fungerar över tid. Problemen består i att vissa bestämmelser i detaljplanen gör det mycket svårt att utnyttja området på ett tillräckligt bra sätt. Fastighetsägaren har sökt planbesked för att ändra regleringen i detaljplanen.

Varför ändring av detaljplan valts

Ändring av detaljplanen bedöms som ett lämpligt förfarande eftersom ändringen går i linje med detaljplanens syfte, omfattningen är liten och påverkar inte omgivningen.

I övrigt innebär planändringen inga förändringar och påverkar inte omgivningen.

Vid ändring av detaljplan ändras delar av den ursprungliga detaljplanens regleringar i plankartan och i planbeskrivningen. Det kompletteras med en separat beskrivning av ändringen.

När ändringen har fått laga kraft är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

Ändring bedöms således som en lämplig process eftersom förslaget till ändring går i linje med detaljplanens syfte och omfattningen bedöms vara för liten för att kräva att en ny detaljplan tas fram.

Ändringens syfte

Planändringen syftar till att ta bort och ändra olämpliga bestämmelser. Användningsområdet för E₁E₂E₃ – dagvattendamm, fördröjningsmagasin och släckvattendamm tas bort och definitionen av prickmark ändras.

Det finns inget motiv till att reglera en specifik yta för dagvattendamm, fördröjningsmagasin och släckvattendamm. Ytan är dessutom inte belägen på en naturlig lågpunkt och tillströmningen till platsen är inte naturlig.

Prickmark är reglerad till mark som inte får bebyggas och innebär en onödig överreglering som begränsar platsens användning.

Avsikten med ändringen är att möjliggöra för en effektivare och mer ändamålsenlig markanvändning inom området.

Planändringen består av

- Plankarta *Detaljplan för Vist 10:58 tidigare del av Vist 10:13 och 10:24 (2020-10-30)* med *Ändring av detaljplan för Vist 10:58 "EMC" 2024-08-28*.
- Planbeskrivning *Detaljplan för Vist 10:58 tidigare del av Vist 10:13 och 10:24 (2020-10-30)* med *Ändring av detaljplan för Vist 10:58 "EMC" 2024-08-28*.
- Beskrivning *Ändring av detaljplan för Vist 10:58 "EMC" 2024-08-28*

- Checklista om betydande miljöpåverkan

Process

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

Vid begränsat förfarande utgår granskningen vilket kräver att samtliga sakägare skriftligen godkännt planförslaget i samband med samrådet.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Samråd	kvartal 3, år 2024
Antagande	kvartal 1, år 2025

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen har inte gått ut. Det betyder att planen inte får ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. För att möjliggöra denna ändring har kommunen därför inhämtat skriftliga godkännanden från sakägarna som tillåter att planen ändras. Genomförandetiden är på 15 år och ändras inte genom planändringen. Således gäller den från 2020-10-30 till och med 2035-10-30.

Kvartersmark

Användning och bebyggelse

Definitionen av prickad mark ändras från att marken inte får bebyggas till att marken inte får förses med byggnad och nu kan förses med exempelvis staket, stängsel, mur, parkering och lastbilsvåg.

Prickmarken i planens östra delar mot Ätradalens ravin är fortsatt skyddade med egenskapsbestämmelserna m1, n1 och n2. Marken har dåliga geotekniska förutsättningar, samt vissa naturvärden. Marken får inte belastas eller hårdgöras vilket innebär att dessa områden inte påverkas av planändringen.

Användningsbestämmelserna E₁E₂E₃ utgår eftersom den inte fyller något syfte för platsen. Dagvattendamm, fördröjningsmagasin och släckvattendamm ryms inom bestämmelsen EJK, vilka är användningsbestämmelserna som gäller inom hela planområdet. Åtgärderna är genomförda och har inte placerats inom den yta som pekats ut i detaljplanen.

MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR

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

Planbestämmelser som tillkommer efter planändring

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Placering



- Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Det ger ett lämpligt avstånd för verksamhetens byggnader till angränsande fastigheter. Det innebär ett avstånd om 12 meter till banvallen och skidbacken i väster och 20 meter till Vattenfalls driftstängsel norr om planområdet.

Planbestämmelser som utgår efter planändring

Användning av mark och vatten

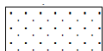
Kvartersmark

E₁E₂E₃

Dagvattendamm, Fördröjningsmagasin, Släckvattendamm

Bestämmelsen tas bort eftersom den inte fyller något syfte. Åtgärderna är förenliga med övriga användningsbestämmelser i detaljplanen och således överreglerar E₁E₂E₃ marken på ett olämpligt vis.

Placering



- Marken får inte bebyggas.

Bestämmelsen ändras eftersom det inte finns något motiv till denna reglering av marken. Den ursprungliga formuleringen möjliggör inte en ändamålsenlig användning enligt detaljplanen syfte.

De ytor som inte ska bebyggas skyddas även med andra skyddsbestämmelser så som n₁, n₂, m₁ och m₂.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Ändringen av detaljplanen påverkar inte detaljplanens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Planbesked Vist 10:58 ”EMC”
- Checklista om betydande miljöpåverkan – planändring av detaljplan för Vist 10:58
- Detaljplan för Vist 10:58 tidigare del av Vist 10:13 och Vist 10:24 (2020-10-30)

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen Ulricehamn 2040 ingår området helt i området *Nytt verksamhetsområde Energi- och miljöcenter*. Ny detaljplan för området antogs under 2020. Ulricehamns kommun har beslutat att ett reningsverk ska byggas inom detta område.

Fastigheten ligger inom område för grundvattenförekomst. Kommunens grundvattentillgångar i mark är främst belägna utmed Åtrans och Jälmåns dalgångar. Det finns flera grundvattenförekomster som bedöms som intressanta för dricksvattenförsörjning utifrån Ulricehamns framtida exploatering och kommande vattenbehov varav grundvattenförekomsten Åsunden-Yttre Åsunden är en av dessa. En strategisk VA-plan för kommunen finns framtagen.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Begäran bedöms i detta skede inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Planbesked

Den 26 juni 2024 tog samhällsbyggnadschefen på delegation beslut om att ge positivt planbesked för att ändra detaljplanen för Vist 10:58 tidigare del av Vist 20:13 och Vist 10:24. Förvaltningens samlade bedömning var att det är positivt att det tas fram en detaljplan för att göra en förändring av prickmarken i området och förändring av användningsbestämmelsen E₁E₂E₃ gällande dagvattendamm, fördröjningsdamm och släckvattendamm på Vist 10:58 som begäran om planbesked omfattar. Ändringen går i linje med gällande detaljplans syfte och bedöms inte innebära någon omgivningspåverkan.

Checklista om betydande miljöpåverkan

Checklistan visar på att ändringen av detaljplanen inte förändrar miljöpåverkan av området.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planeringsförutsättningarna för planändringen bedöms inte skilja sig åt emot planeringsförutsättningarna för den ursprungliga detaljplanen.

KONSEKVENSER

Omgivningspåverkan

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon omgivningspåverkan. Ändringen innebär att marken kan beredas och nyttjas genom exempelvis parkeringsplatser närmare banvallen och fastigheten Vist 10:12. Genom kommunikation med fastighetsägaren för Vist 10:12 har det konstaterats att det inte innebär någon påverkan på den befintliga verksamheten för eldistribution.

Avståndet bedöms som lämpligt mot banvall och går i linje med den skyddsreglering som standardiserats i kommunen.

I övrigt innebär planändringen inga förändringar och således bidrar ej till omgivningspåverkan.

Dagvatten- och släckvattenshantering

Ändringen av detaljplanen medför att en mer flexibel hantering av dagvatten och släckvatten kan säkerställas. Inom detaljplanen får endast 75% av marken hårdgöras vilket skapar stora ytor för infiltrering i marken och utrymme för att skapa dammar, vilket även ryms inom användningen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun har gjort bedömningen att genomförandet efter ändringen av detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL. Se tillhörande dokument *Undersökning om betydande miljöpåverkan – Planändring av detaljplan för Vist 10:58* för att läsa kommunens bedömning.

Miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen innebär ingen påverkan på miljökvalitetsnormerna för varken luft, vatten eller buller.

ARBETSGRUPP

I arbetet med planändringen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör

Pär Norgren, Samhällsbyggnadsstrateg

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius
Plan- och exploateringschef

Gustav Larsson
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se

BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn

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