



Foto: Ulricehamns kommun

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV KARTHEMMET 1:4 M.FL.

”Rönnåsen Norra”

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.

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

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2023/488

Planstart: 2023-11-24

Upprättad: 2024-10-04

Hänvisning till beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS
KOMMUN

PLANPROCESSEN

Vad är en detaljplan?

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. 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. En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen.

Detaljplanens olika steg



Uppstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

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. Vid begränsat förfarande utgår granskningsskedet, men ersätts av att sakägarkretsen aktivt ska godkänna förslaget.

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 DETALJPLANEN	4
Inledning.....	4
Genomförandetid.....	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
Illustrationsplan	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	16
Organisatoriska frågor.....	16
Mark- och utrymmesförvärv.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	25
PLANERINGSUNDERLAG.....	27
Kommunala	27
Utredningar	27
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	28
Kommunala	28
Riksintressen	30
Miljö.....	30
Hushållning med mark- och vattenområden	34
Miljökvalitetsnormer	36
Fysisk miljö.....	37
Kulturmiljö	38
Trafik.....	39
Teknisk försörjning.....	39
Geotekniska förhållanden.....	39
Hydrologiska förhållanden	41
Hälsa och säkerhet.....	41
Service.....	45
Barnperspektiv.....	45
KONSEKVENSER	46
Miljö.....	46
Hushållning med mark- och vattenområden	48

Natur	49
Miljö kvalitetsnormer	49
Omgivningspåverkan	50
Trafik.....	51
Hälsa och säkerhet.....	51
Sociala perspektiv	52
Nollalternativ	52

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra verksamhets- och industrimark samt yta för hantering av schaktmassor i strategiskt läge.

Huvuddrag

Detaljplanen möjliggör i huvudsak för en utökning av tätortens industrimark. Kommunen har ett behov av att utöka dess industrimark för att tillgodose det intresse som finns från aktörer som vill etablera sig i kommunen.

Ulricehamns kommun har även ett underskott på mark där man kan lagra, bearbeta och avvara schaktmassor vid stora exploateringsprojekt. Detaljplanen möjliggör därmed att en samordning av schaktmassor kan ske både för kommunens egna projekt och för privata aktörer. Återvinning av schaktmassor mellan olika byggarbetsplatser ger både miljömässiga och ekonomiska vinster.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget vid Hössnamotet nordöst om Ulricehamns tätort och norr om Rönnåsens industriområde. Väster om planområdet finns Övreskogs återvinningscentral, öster om området finns Stora Kartamossen. I direkt anslutning till planområdets södra del finns väg 40, se bild nedan.

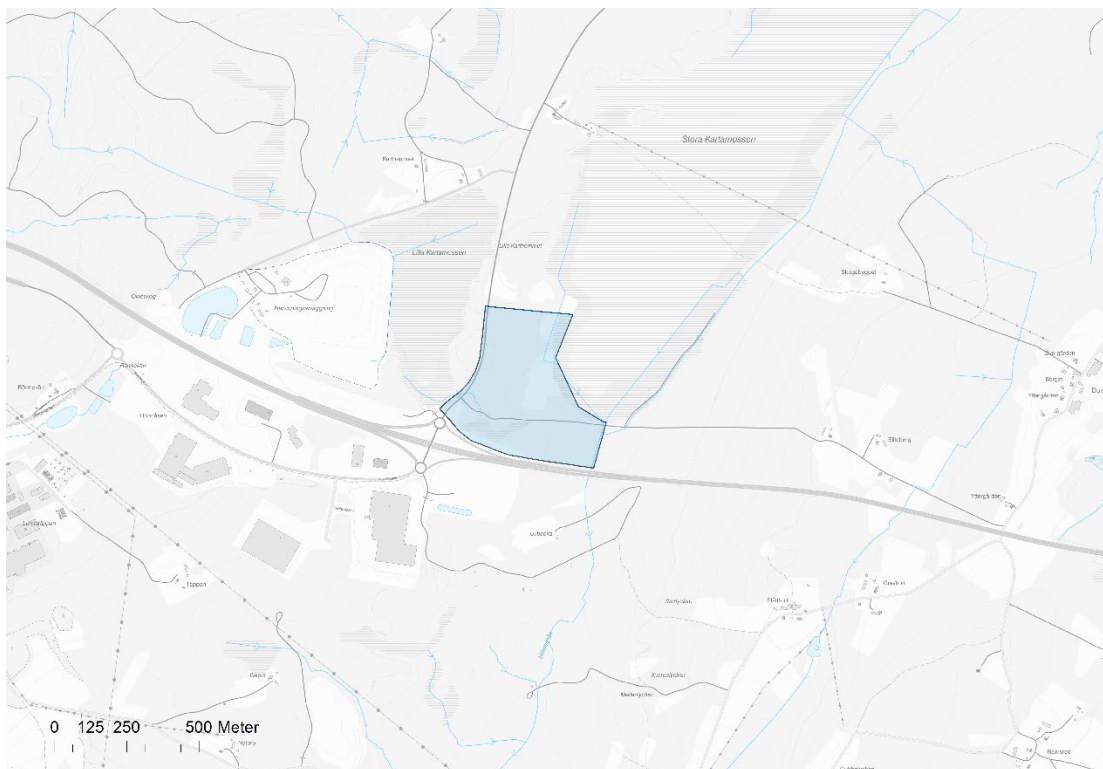


Bild 1 Illustration över planområdets läge i Ulricehamn. Skala 1:5000.

Totalt omfattar planområdet cirka 19,1 hektar.

Markägoförhållanden

Karhemmet 1:4 och Hössna 13:3 ägs av Ulricehamns kommun. Hössna- Gärdet 7:1 och Duvered 5:2 är i privat ägo.



Bild 2 Illustration över områdets fastigheter.

Motivering för avgränsning

Ulricehamns kommun har i gällande översiktsplan pekat ut ett större område som lämpligt för en schaktmassetipp. Ulricehamns kommun har sedan tillsammans med LBC Borås AB gjort en lokaliseringsanalys för att specificera ett lämpligt område för återvinningsverksamhet för jord, grus och schaktmassor.

Området ligger förhållandevis centralt i kommunen och i ett transportmässigt gynnsamt läge. En schaktmassetipp i detta läge innebär också möjligheter för samordning med andra typer av avfallshantering då det ligger i nära anslutning till återvinningscentralen Övreskog.

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 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:

Granskning	kvartal 2 2025
Antagande	kvartal 3 2025

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter antagande, om inte detaljplanen överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. 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

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i detaljplanen. Allmän plats inom planområdet utgörs av planlagd **GATA, VÄG, NATUR och NATUR₁**.

Natur

Planområdets östra del planläggs som natur. Detta görs för att säkerställa områdets naturvärden och kulturvärden. I området finns en bäck samt områden med torv som går in i Stora Kartamossen och som inrymmer flertalet naturvärden. Genom att bäcken sparas kan även dagvattnet ansamlas och ledas vidare i kommunens system.

Natur₁ används även för att möjliggöra dagvattendammar inom planområdet. Läs mer om dammarnas utformning i *Genomförandebeskrivningen*. Dagvattendammen kan även användas som damm för groddjur.

I det större naturområdet ska en damm anläggas för att husera groddjur.

Gata

En lokalgata inom området planläggs. Detta görs främst för att möjliggöra en eventuell utveckling av området åt öster i framtiden. Samt för att möjliggöra att hela planområdet kan nås via biltrafik om planområdet delas upp i flera fastigheter. Gatan planläggs med en generell körbanebredd om åtta och en halv meter som säkerställer att tungtrafik kan mötas. Användningsområdet är 20 meter för att gång- och cykeltrafikanter kan färdas säkert och diken kan uppföras för

dagvattenhantering. Eftersom planen möjliggör industriverksamhet bedöms den procentuella andelen tungtrafik överstiga de normala nivåerna i området.

Lokalgatan planläggs med höjdangivelser för att tydliggöra gatans utformning och för att underlätta utbyggnad av den. Således behövs ej marklov för utbyggnad i det läge på +298,4–301,4 meter ovan nollplan som plankartan anger.

Väg

Delar av Hössnavägen, väg 1721, planläggs för **VÄG**. Detta görs för att säkerställa att plats för gång- och cykelväg finns i anslutning till vägen. Användningsområdet håller en bredd mot kvartersmarken för att säkerställa ett säkert avstånd om tre meter mellan gång- och cykelväg och väg 1721 i det fall gång- och cykelvägen byggs med en bredd om 3 meter. Det är således ett avstånd mellan vägbanan och kvartersmarken om sex meter.

Kvartersmark

Användning, bebyggelse och utformning

Detaljplanen möjliggör för en utveckling av ett nytt industri- och verksamhetsområde. Markberedningen för detta säkerställs genom att marken nyttjas för materialgård genom masshantering och förvar av schaktmassor. Planområdets läge förhållande till väg 40 gör platsen väl lämpad för industri- och lagerverksamheter och byggnader fungerar som ett av stadens skyltfönster mot väg 40. Detta ställer krav på utformningen av byggnaderna så att de uppförs på ett sätt som estetiskt är till gagn för området och staden, mot bakgrund av det exponerande läget.

Marknivåerna inom områdets kvartersmark tillåts höjas. Området terrasseras således för att motverka upplevda negativa höjdeffekter från väg 40 och en naturlig trappning av höjderna kan säkerställas. Byggnader får uppföras med nockhöjd på 15 m över markens medelnivå vid byggnaden. Höjdsättningen ger skälig höjd för industriverksamhet. Typen av höjdregering väljs eftersom den ger en tydlighet i att bebyggelsen inte ska kunna bli olämpligt hög om marken inte fylls ut till den maximalt tillåtna höjden.



Bild 3: Utdrag från 3d modellering av området.

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

Då marknivån inom kvartersmarken höjs kommer ett tydligt slänkrön att skapas. Bestämmelsen **p₂** används för att säkerställa att fastigheten kan vara tillgänglig för bland annat räddningsfordon och att det således hålls ett lämpligt avstånd hålls mellan byggnad och tillskapat slänkrön. Om slänten byggs med invallning ska avståndet hållas till släntfoten, se principen i bild 4 nedan.

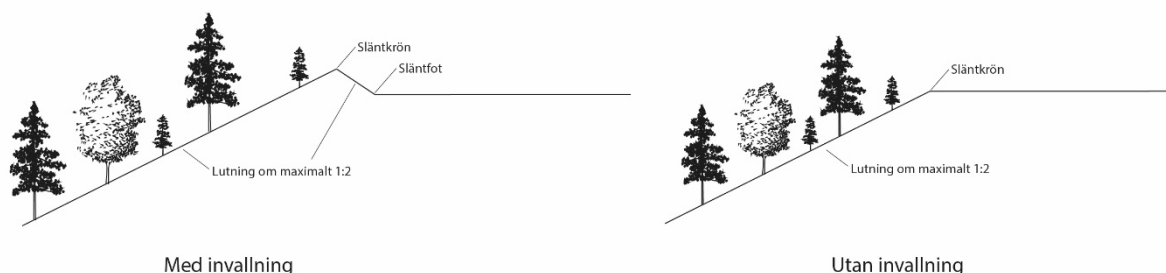


Bild 4: Principskiss över vad som anses vara en släntfot.

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

Exploateringsgraden och höjdsättningen möjliggör storskaliga byggnadsvolymer som kan upplevas monotona och likformiga. För att reducera upplevelsen av dominant volym mot väg 40 ska fasader längre än 40 meter ges vertikal detaljering som avviker i färg, material eller textur.

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

Eventuella stängsel inom området ska vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild.

Materialgård

Med termen materialgård menas ytor för hantering av massor, schaktavfall och överskottsmassor i anläggningsändamål. Genom att ta emot överskottsmassor från mark- och exploateringsprojekt. De här massorna återvinns genom sortering och mekanisk bearbetning. Återvunna massor kan säljas vidare och mellanlagras i väntan på utlastning. Material som förväntas mottas är bland

annat jord och sten, tegel, betong med mera. Detaljplanen tillåter att marken höjs till en nivå där masshanteringen kan fylla ut en volym om cirka 600 000 m³.

Skyddsåtgärder

En bestämmelse, **n₂**, om brantaste lutning på nya slänter används för att säkerställa att rasrisken minskas. Bestämmelsen behövs eftersom detaljplanen medför att marken kan höjas med upp till 10 meter. Slänterna ska planteras med vegetation.

Buller

Detaljplanens genomförande kommer att tillskapa trafik- och verksamhetsbuller inom planområdet. Då närmsta bostadsbebyggelse ligger cirka 450 meter nordväst om planområdet görs bedömningen att inga skydd mot störningar behöver läggas till i plankartan. Läs vidare under *"Omgivningspåverkan"* på sida 48.

Vägskyddsområde och Farligt gods

Vägområdet för väg 40 och dess skyddsområde sträcker sig fram till detaljplanens plangräns. Marken närmast väg 40 skyddas från bebyggelse i form av prickmark. Även om prickmarkens syfte är att säkerställa plats för slänt och körbarya runt byggnader på fastigheten så säkerställer den även att ett extra skyddsavstånd mot väg 40 hålls.

Användningen som detaljplanen tillåter klassificeras som zon B för farligt gods. Detta innebär att inget skyddsavstånd mellan byggnad och väg behöver hållas ur den aspekten. Däremot ska friskluftsintag, inom ett avstånd om 150 meter från väg 40, placeras på minst 8 meter ovan mark eller på taket om byggnaden är lägre än så. Detta görs eftersom giftiga gaser oftast är tyngre än omgivande luft och därav rör sig längs marken. Lämpligt är även att anordna ett nödstopp på ventilationssystemet. Det ska vara möjligt att utrymma byggnaden bort från väg 40.

Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på trafiksäkerheten i vägskyddsområdet.

Angöring

Eftersom Hössnavägen har en ÅDT på under 1000 fordon kan en körbar förbindelse mellan kvartersmark och väg möjliggöras. Denna förbindelse ska placeras på ett av Trafikverket accepterat avstånd från korsningen med Hössnavägen och den nya lokalgatan, således planläggs utfartsförbud 50 meter från korsning till ny lokalgata.

Mark och vegetation

Vegetation ska planteras i de nya slänterna. Dels för att binda marken och således skydda den från ras, skred och erosion, dels för att minska insyn och dels för att inte slänterna ska bli för visuellt påträngande.

Detaljplanen innebär att modellering av marken kan göras i form av höjning av marknivåerna. Den maximala höjningen ger en förändring av marknivåerna likt nedan:

Sektion från öst

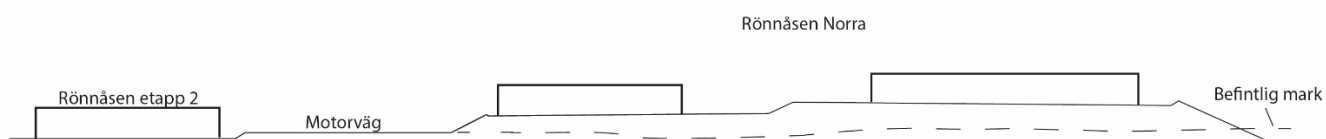


Bild 5: Illustration av hur en sektion av västra delen av området ser ut från öst. Där söder är till vänster och norr till höger. Illustrationen symboliserar enbart markhöjden.

Sektion från väst

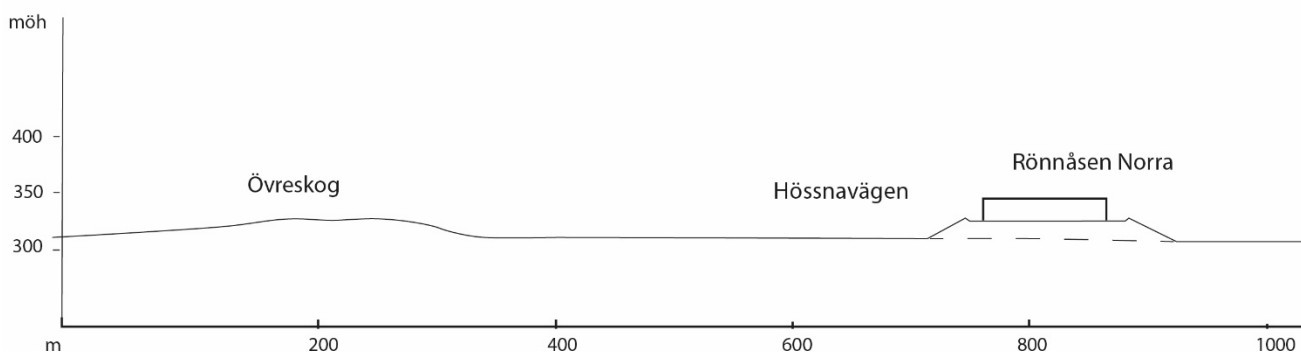


Bild 6: Illustration av hur en sektion av norra delen av området ser ut från väst till öst sett söder ifrån. Illustrationen symboliserar enbart markhöjden.

Inom kvartersmarken tillåts invallning. Invallningen tillåts för att skärma av delar av bebyggelsen och för att möjliggöra bättre dagvattenhantering i området. Invallningen kan göras enligt följande principförslag:

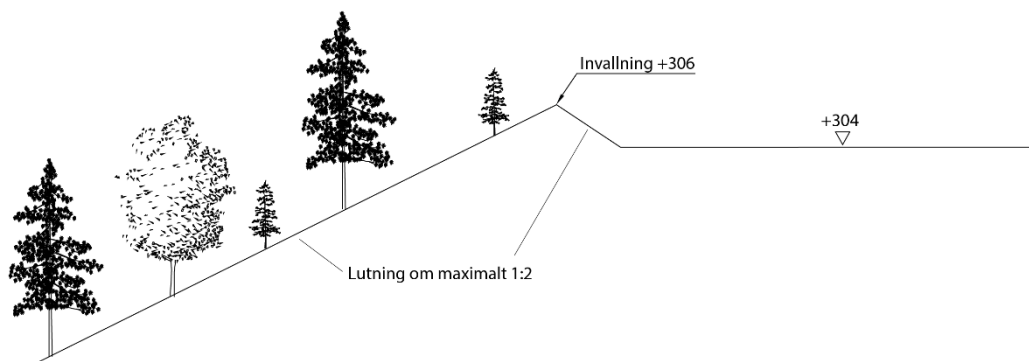


Bild 7: Principskiss över exempel på tillåten invallning.

Tekniska anläggningar

Ett E-område på 200 m² är avsatt för tekniska anläggningar i området. E-området är avsett för pumpstationer för vatten och avlopp samt transformatorstation.

Området placeras i närhet till områdets naturliga lågpunkt för att underlätta tillströmningen i VA-systemet.

Illustrationsplan



Bild 8: Illustrationsbild på hur en maximal exploatering enligt detaljplanen.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

- VÄG** **Väg**
Bestämmelsen används för att redovisa vägen fram till och förbi området och för att planlägga Hössnavägen i detaljplanens sträckning. Inom användningsområdet ryms diken, slänter, vägbana och gång- och cykelväg med mera.
- GATA** **Gata**
Bestämmelsen möjliggör en lokalgata i området. Gatan serverar både fastigheter inom planområdet och en eventuell utbyggnad av området öster ut.
- NATUR** **Natur**
Bestämmelsen används för att skydda de naturvärden som identifierats.
- NATUR₁** **Dagvattenhantering**
Bestämmelsen möjliggör för dagvattenhantering. Regleringen syftar till att säkerställa dagvattenhanteringen i området. Dagvattnet ska samlas och renas innan det leds vidare i systemet. Bestämmelsen säkerställer även att översvämningsrisken minskas mot väg 40.

Uppställningsplats för angöring till dagvattendammen kan även nyttjas som vändplan för gatan. Ytan säkerställer att trafik på lokalgatan kan vända vid behov. Således kan en effektivare markanvändning säkerställas.

Användning av kvartersmark

- J** **Industri**
Planbestämmelsen tillåter industriverksamhet inom området och avser all slags produktion, lagring och annan hantering av varor i enlighet med planens syfte.
- J₁** **Materialgård**
Hantering av schaktmassor och återvinning av avfall för anläggningsändamål. Bestämmelsen används för att tydliggöra att mark och materialberedning i form av masshantering tillåts i enlighet med planens syfte.
- Z** **Verksamheter**
Planbestämmelsen tillåter verksamheter inom området i enlighet med detaljplanens syfte.
- E** **Teknisk försörjning**
Planbestämmelsen reglerar områden avsedda för tekniska anläggningar inom planområdet. Bestämmelsen säkerställer yta för exempelvis pumpstation eller transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för allmänplats

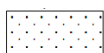
Utformning av allmän plats

+0,0 - **Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet**

Bestämmelsen reglerar vägmitt på gata (**GATA**) inom planområdet. På grund av höjdskillnader inom planområdet finns vägmittnivåer utsatta på plankartan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera ett lämpligt avstånd om nio meter till vägar och gator såväl utifrån trafiksäkerhet som ur en estetisk synvinkel då avståndet till gata ger ett enhetligt uttryck med Rönnsåsens industriområde. Bestämmelsen säkerställer även att inga byggnader uppförs i gatornas siktlinjer.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 - **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.**

Bestämmelsen reglerar högsta tillåten nockhöjd till vad som högst bedömts vara lämpligt med hänsyn till användningen och avsedd stadsbild. Nockhöjden beräknas från markens medelnivå vid byggnaden. Denna reglering är lämplig eftersom markens höjd kan variera beroende på hur mycket schaktmassor som tillförs.

Markreservat för allmänt ändamål

U₁ - **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.**

Bestämmelsen säkerställer mark avsedd för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen reglerar en yta för att säkerställa yta för fjärrvärmeledningar. Ledningarna ska vara tillgängliga för skötsel och drift.

Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsbestämmelse.

Utnyttjandegrad

e₁ - **Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.**

Bestämmelsen reglerar byggnadernas omfattning och ger en flexibilitet för att kunna möjliggöra för ytkrävande verksamheter. Exploateringsgraden begränsas bland annat av att stora släntytor kommer förekomma inom egenskapsområdet.

Utformning

f₁ - Skyltar ska placeras på fasad. Ej bildväxlande skyltar mot väg 40.

Planbestämmelsen används för att inte påverka trafiksäkerheten på väg 40. Planbestämmelsen finns inom samtliga områden för kvartersmark för att dels inte störa trafiken på väg 40, men även för att stämma överens gestaltningsmässigt med Rönnåsens industriområde. Det är viktigt att budskap går att uppfatta på väldigt kort tid.

Informations- och orienteringstavlor som är till för att orientera sig inom fastigheten/kvartersmarken behöver inte placeras på fasad. Däremot ska placering av dessa tavlor utföras på ett sätt som inte stör trafiken på väg 40.

f₂ - Byggnader får inte gestaltas på ett sådant sätt att fasad riskerar att blända eller på liknade sätt negativt påverka trafiksäkerheten.

Bestämmelsen används för att byggnaderna inte ska bli för framträdande att det kan påverka trafiksäkerheten negativt på väg 40.

f₃ - Fasad längre än 40 meter ska ges vertikal detaljering som avviker i färg, material eller textur.

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

Utförande

b₁ - Friskluftsintag ska placeras på tak eller minst 8 meter ovan mark.

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

b₂ - Utrymning ska vara möjlig bort från väg 40.

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

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Markens höjd får inte vara högre än angivet värde i meter över nollplanet. Invallning tillåts.

Bestämmelsen används för att reglera den högsta fyllnadshöjden för schaktmassor. All höjning av mark ska hanteras inom kvartersmark.

Släntkrön tillåts vara högre för att möjliggöra en invallning av området.

n₂ - Slanter får inte uppföras med en brantare lutning än 1:2

Bestämmelsen används för att säkerställa att inte slanter uppförs med en lutning som riskerar att medföra ras-, skred-, eller erosionsrisk.

Placering

p₁ - Huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter och komplementbyggnader minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Bestämmelsen syftar till att hålla ett lämpligt avstånd mellan byggnader om egenskapsområdet delas i flera fastigheter. Avståndet reglerar dels det gestaltningsmässiga uttrycket genom att bebyggelsen inte upplevs för tät samt att den säkerställer att ett lämpligt brandskyddsavstånd kan hållas.

p₂ - Huvudbyggnad ska ha minst 8 meter körbar yta runt om för framkomlighet.

Bestämmelsen används för att säkerställa att byggnaderna är tillgängliga och att det är möjligt att nå dem från alla håll med exempelvis räddningsfordon. Industri- och verksamhetsbyggnader tillåts byggas i stora volymer och är ofta svårtillgängliga invändigt och det är då av större vikt att de är tillgängliga utifrån. Avståndet kan exempelvis mätas från släntkrön till byggnad.

Stängsel, utfart och annan utgång

j₁ - Endast en körbar förbindelse får anläggas till Hössnavägen.

Bestämmelsen används för att säkerställa att endast en körbar förbindelse kan tillskapas mot Hössnavägen (väg 1721).

bo oq - Utfartsförbud

Körbar förbindelse för ej anläggas. Bestämmelsen reglerar att körbar förbindelse inte kan anläggas i eller i närhet till korsning och således ej i trafikfarligt läge.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar VÄG, GATA och NATUR.

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

Ansvar för olika tekniska anläggningar

Fastighetsägare ansvarar för enskilt avlopp i det fall marken nyttjas till materialgård innan VA-verksamhetsområde är infört. Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnaden, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-anläggningen, elnät och eventuell optofiber samt fjärrvärme. Då området börjar nyttjas som verksamhets- och industriområde ska det allmänna VA-verksamhetsområdet utökas och omfatta planområdet.

Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen.

Utbyggnad inom kvartersmark sker samordnat med utbyggnaden av vägar samt vatten- och avloppsanläggningar. Respektive fastighetsägare ansvar för utfyllnad av mark. Marknivåer ska anpassas utifrån maximala markhöjder satta inom kvartersmarken och inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten. Vid en avsevärd ändring av markens höjdläge krävs marklov, således krävs marklov för att höja marknivån från 0,5 meter till den maximala höjden i detaljplanen. Lovpliktiga åtgärder får påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

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

Markanvisningsavtal

Ulricehamns kommun har ingått i ett markanvisningsavtal med LBC Borås AB för att säkerställa LBC:s ensamrätt att under en begränsad tid och givna villkor förhandla med kommunen om att arrendera hela eller delar av markanvisningsområdet som planläggs.

Tidplan genomförande

Genomförande, allmän plats

Marklösen, fastighetsreglering:	2025
Projektering allmän plats och VA:	2025
Utbyggnad av gata, VA:	2025

Genomförande, kvartersmark

Markberedning	2025
Marktilldelning, kommunägd mark:	2035
Fastighetsbildning:	2035
Byggnad:	2035

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningar att kommunens beslut om antagande av detaljplan inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför förskjutning av genomförandet.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av mark

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

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell 1 på sida 18. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Förändrad fastighetsindelning

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

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

Fastighetsbildningsåtgärder inom allmän platsmark

Detaljplanen innebär att delar av privata fastigheter planläggs som allmän plats (NATUR₁ och VÄG). En konsekvens av denna planläggning blir att Ulricehamns kommun blir skyldig att lösa in dessa delar. Ulricehamns kommun ansvarar för och

bekostar fastighetsbildningsåtgärderna. Kommunen har tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering med ägarna av Hössna-Gärdet 7:1.

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

All kvartersmark inom planområdet förslås i ett första steg att regleras till en fastighet.

I samband med försäljning av kvartersmarken inom planområdet kan det bli aktuellt med ytterligare fastighetsbildningsåtgärder. Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning i det första steget. I samband med försäljning av kvartersmark inom planområdet ansöker kommunen om fastighetsbildning och köparen bekostar fastighetsbildningen.

Fastighetsvisa konsekvenser av detaljplanen

Tabell 1: Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar	Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	
		Kostnader	Intäkter
Karhemmet 1:4 Kommunalt ägd	Erhåller ca 38 900 kvm kvartersmark och ca 3 800 kvm allmän platsmark från Hössna- Gärdet 7:1 Erhåller ca 26 800 kvm kvartersmark och ca 1 600 kvm allmän platsmark från Duvered 5:2	Köp av mark Lantmäteriförrättning	
Duvered 5:2 Privatägd	Avstår ca 26 800 kvm kvartersmark och ca 1 600kvm allmän platsmark till Karhemmet 1:4.		Försäljning av mark
Hössna – Gärdet 7:1 Privatägd	Avstår ca 38 900 kvm kvartersmark och ca 3 800 kvm allmän platsmark till Hössna – Gärdet 7:1.		Försäljning av mark

Rättigheter

Servitut och ledningsrätt

Kommunens nyttjanderätt för väg 1721 avses fortlöpa.

Servitut för väg till förmån för Hössna-Gärdet 7:1 och Duvered 5:2 som belastar Hössna 13:3 dödas då vägen ersätts med allmän plats GATA.

Inom planområdet finns markreservat för underjordiska ledningar ämnade för fjärrvärme, på plankartan markerade med u₁. Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar inom områden markerade med u₁ ska säkerställas genom ledningsrätt eller genom avtalsservitut mellan ledningshavare och fastighetsägare. Ulricehamns Energi AB ansvarar för ansökan och berörda fastighetsägare bekostar ledningsrättsförrättning.

Jakträtt

Det finns en jakträtt inom Karthemmet 1:4 som avser sägas upp i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El, fiber och fjärrvärme

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

Fornlämningar

Fornlämningen L L1965:4530 inom planområdet är undersökt och bedömd som borttagen enligt länsstyrelsen.

Dagvatten och skyfallsavledning

Inom ramen för detaljplanen har *Dagvatten- och skyfallshantering* (april 2024 UEAB) tagits fram. I utredningen föreslås genomförandet av dagvatten- och skyfallshanteringen ske i fyra delmoment.

För första skedet då området användas som upplag för schaktmassor ska en dagvattendamm för rening och fördröjning anläggas. Dikning i första skedet behövs för att avleda vatten från massupplagen till dammen. Antingen kan befintliga diken användas eller så anläggs nya diken, för att minska grumlighet och sedimentation i dikena kan halm eller annat material läggas i dikesfåran. Dammen som anläggs i första skedet bör anläggas lite djupare och fungerar då som sedimentationsdel i det senare skedet. Dammen anläggs med ett djup på cirka 1,5 m. Dammen kan anläggas med öppen botten. I utredningen har dammen simulerats med en 0,7 m hög kant runt dammen för att skapa tillräcklig fördröjningsvolym, detta skulle istället kunna vara en vall som vid lämplig placering också kan användas för andra skedet.

För andra skedet när området tas i anspråk för industrimark ska dagvattnet hanteras i tvåstegs-rening, först i krossdiken/makadamdiken efterföljt av dagvattendamm. Den andra delen av dammen kan anläggas grundare, alternativt med en vall istället för att gräva eller en kombination. Ett alternativ är att gräva 0,5 m och sedan bygga en vall runt för att skapa dammen/översvämningsytan. Alternativ med vall behöver utredas vidare i detaljprojektering. Dagvattnet från industrimark leds då först till krossdiken som leder vattnet vidare till dammen. Krossdikena behöver anläggas nedsänkta 0,3 m från marknivå till krossdikets ovkant för att uppehålla tillräckliga mängder skyfallsvatten.

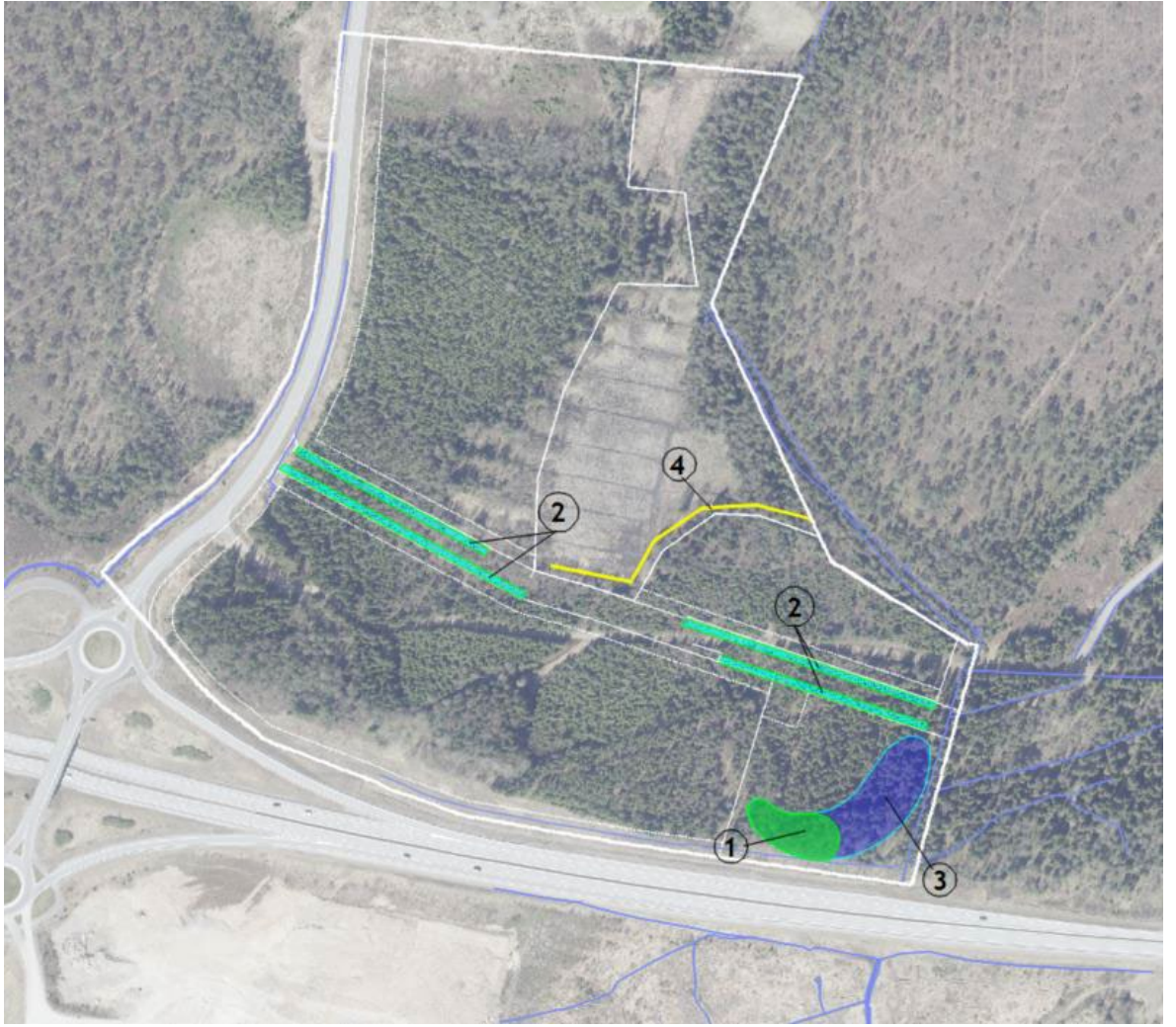


Bild 9: Sammantagen dagvatten- och skyfallshantering.

Tabell 2: Skeden för dagvatten- och skyfallshantering.

1. **Första skedet – DAMM Grön yta.** Dagvattendamm anläggs för hantering av dagvatten från schaktmassor

Total fördröjningsvolym vid skyfall: 1 490 m ³ Total fördröjningsvolym för dagvatten: 1 490 m ³ Totalt ytbehov: 1 600 m ² Totalt anläggningsdjup: ca 1,5 m
--

2. **Andra skedet. DIKEN** Krossdiken för hantering av dagvatten från industrimark

Total fördröjningsvolym vid skyfall: 960 m ³ . Total fördröjningsvolym för dagvatten: 1400 m ³ Totalt ytbehov: 3200 m ² Totalt anläggningsdjup: ca 0,7 m
--

3. **Andra skedet – DAMM Grön +blå yta.** Utökad dagvattendamm för rening av dagvattnet från industrimark, inkluderar både grönt och blått område.

Total fördröjningsvolym vid skyfall: 1 780 m ³ . Total fördröjningsvolym för dagvatten: 1 780 m ³ Totalt ytbehov: 4 400 m ² (utan servisiväg) Djup: ca 1,5 m
--

4. **Andra skedet. DIKE.** Skyfallsåtgärd för att avleda vatten från inbyggd lågpunkt.

Totalt ytbehov: 195 m ² Bredd: 1 m Djup: 0,2 m

I första skedet när marken används som upplag för schaktmassor kan befintlig urdikning på platsen används för att avleda vatten till ny damm. Alternativt behövs en del urdikning för ny sträckning för att leda avrinnande vatten till dammen.

Krossdike

Krossdiken eller makadamdiken är diken som avleder, fördröjer och renar dagvatten. Reningseffekten i makadamdiken sker främst genom sedimentation. Krossdiken anläggs med mycket flack lutning, max 1 % vilket tillåter partiklar att sjunka genom krossmaterialet och fastläggas mot marken medan renat vatten kan infiltrera ner i underliggande markprofil. Fördröjning av skyfallsvatten kan ske i en volym som skapas över krossmaterialet men för dagvattnet skapas även en fördröjningsvolym i själva krossmaterialet vilket har en effektiv volym på ca 30 %.

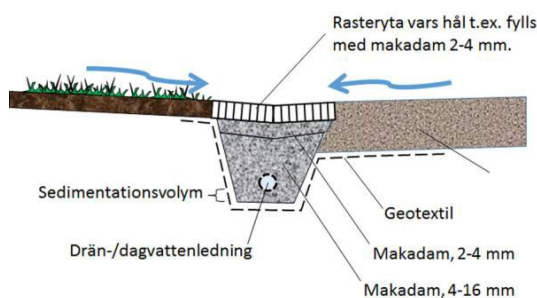


Bild 10: Principskiss på mackadamm/krossdike.

Dagvattendamm

För att få så bra rening som möjligt i en dagvattendamm behöver den utformas för att främja sedimentering, filtrering och biologiska reningsprocesser.

Undersökningar visar att det främst är utformningen av dammen och inte dess storlek som avgör hur väl dammen renar dagvattnet. För att partikelbundna föroreningar ska sjunka till botten behövs ett lugnflytande vatten. Det skapas lättast med olika typer av hinder som stoppar upp vattenflödet eller ökning av tvärsektion. För att få bästa möjliga rening bör dammen vara avlång med djupare partier i början som följs av ett grundare, beväxt parti.

Dagvattendammen ska även utformas med flacka stränder för att främja den biologiska mångfalden.

Avskärande dike

För avledning av skyfallsvatten och markvatten kan ett avskärande dike anläggas. Dikets funktion är att skära av skyfallsstråk och avleda vatten från lågpunkt. Utformningen av diket är mindre viktigt så länge det uppfyller sin funktion.

Drift och underhåll

Krossdiken behöver ses över löpande och renas från ogräs och skräp. Även bräddutlopp och infiltrationsytan behöver ses över för att säkerställa att vatten avrinner som tänkt.

Dagvattendammens slänter behöver klippas och vass och andra växter behöver transporteras bort från platsen. Dammen uppskattas behöva rensas från sediment ca vart 10 år.

Brandskydd och släckvatten

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

Dagvatten ska avledas från varje fastighet genom anvisad förbindelsepunkt om inte annat överenskommes. För att kunna hindra kontaminerat släckvatten från att nå Hillaredsån bör därför alla servisledningar för dagvatten i området utrustas med avstängningsmöjlighet innan de ansluter till det allmänna ledningsnätet.

Släckvatten ska i första hand hanteras inom fastigheten. Hårdgjorda ytor på varje fastighet bör därför vallas in, antingen med hjälp av en anlagd kantkonstruktion eller genom ett motveck i hårdgjord yta, så att släckvattnet tillfälligt kan magasineras. För att inte släckvattenhanteringen ska stå i konflikt med möjliga avrinningsvägar vid skyfall, bör krönet på den invallande funktionen vara lägre än färdig golvhöjd och andra kritiska nivåer på respektive fastighet. Varje fastighet ska utformas så att släckvatten kan hanteras inom den egna fastigheten.

Uppsamlingsdammar, diken och fördröjningsytor med filter är andra lösningar för att samla upp släckvatten innan det når recipienten. Det är viktigt att säkerställa att släckvatten inte kan avledas direkt till Hillaredsån utan möjlighet till avstängning och kontroll.

Markuppfyllnad

Mottagningskontroll ska tillämpas på samtliga inkommande överskottsmassor både inom verksamhet för återvinning av avfall inom anläggningsändamål samt återvinningsverksamhet.

För att kontrollera inkommande massor och för att säkerställa att dessa inte är förorenade till en skadlig grad ska mottagningskontroller tillämpas på samtliga inkommande överskottsmassor både inom den anmälda verksamheten för återvinning av avfall inom anläggningsändamålet samt återvinningsverksamheten.

De överskottsmassor som mottas ska underskrida eller maximalt uppgå till de generella riktvärdena för känslig mark. Riktvärdena för känslig mark relaterar föroreningshalt och exponeringsrisk till en markanvändning som medger att människor bor och långtidsexponeras på platsen, samt till minst 75 % skydd av markmiljön och marklevande organismer. Därmed bedöms de tillförda massornas innehåll medföra ringa risk för såväl människors hälsa som för markmiljön. Inga behov av skyddsåtgärder för att minska föroreningsrisken på platsen föreligger.

Ett kontrollprogram ska inges till tillsynsmyndigheten efter det att beslut om försiktighetsmått har delgivits.

Mark och vegetation

Vegetation ska planteras i de nya slänterna. Dels för att binda marken, dels för att minska insyn och dels för att inte slänterna ska bli för visuellt påträngande.

Markberedning och schaktning

Fyllning och bevaring av massor ska utföras på så vis att marken är byggbar, stabil och kan nyttjas för verksamhets- och industriändamål.

Utredningen *Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnåsen* (BGK AB 2024) beskriver att vid fyllningar på fast mark och då grundläggning av byggnader sker på fyllning krävs det att den packas skiktvis enligt gällande anvisningar i AMA Anläggning. Regelbundna kontroller av packningsgraden bör utföras under arbetets gång och dokumenteras som underlag till framtida dimensioneringar av grundkonstruktioner. Nya slänter ställs med lämplig lutning beroende på jordmaterial.

Fyllning på mossmark kräver ett annat förfarande. Inom västra delen där torv förekommer krävs ett annat förfarande för att erhålla erforderlig stabilitet. Där den nya slänthöjden är tänkt att placeras utförs först en vall av grovjord/sprängsten. På bild 11 nedan redovisas principen för denna vall samt stabilitetsberäkningar. Vallen byggs genom att torv grävs bort och ersätts med packad sprängsten. Fyllning med sprängsten utförs tills fyllningen nått över vattenytan. Resterande fyllning kan sedan även utföras med grovjord. När vallen är klar kan jordfyllning på torven påbörjas.

Fyllning på torv utförs lagervis där varje lager får ligga tills torven har komprimerats tillräckligt mycket för att påföra ett nytt lager.

Jordfyllningen kommer att mobilisera en ökande hållfasthet i underliggande torv och moränen närmst under torven.

Om denna fyllning utförs med överlast kan gator och eventuellt golv grundläggas på fyllningen. Laster från byggnaders stomme kan behöva föras ned på pålar beroende på om kvarvarande torv under fyllningen ger upphov till skadliga sättningar.

För att kunna använda slagna stål- eller betongpålar bör det inte finnas block i fyllningen. Om fyllningen innehåller block kan pålningen behöva utföras med borrade pålar vilket ger en större kostnad för grundläggningar.

Utredningen visar även på att jordschakt för byggnader utdras i plan utanför planerade byggnader. Alla tillfälliga terrassytor ska läggas med fall mot vattenavledande diken, pumpbrunnar eller motsvarande. Tillfälliga schaktslänter beräknas stå i lutning 1:2 i den naturligt lagrade moränen ner till grundvattennivån. Tillfällig grundvattensänkning utförs ner till minst 0,5 meter under schaktbotten vid behov. Schakt under grundvattennivån får inte ske. Schaktslänter rensas från sten och block.

Allt schaktarbete ska utföras enligt skriften *Schakta säkert* 2015 års utgåva.

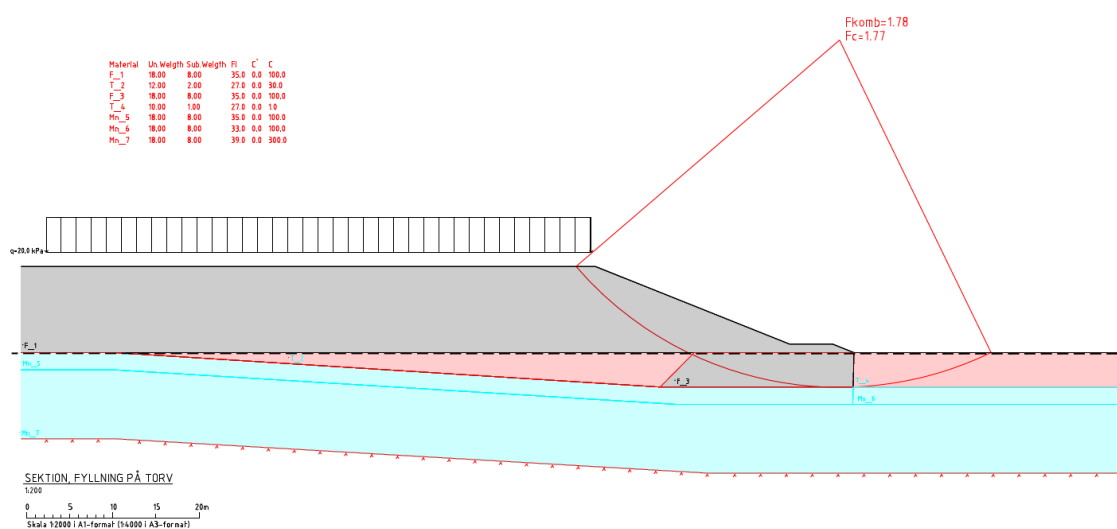


Bild 11: Utdrag från geoteknisk utredning för principskiss på stödwall i botten av slänt vid mark på torv.

Avfall

Verksamheter ansvarar för det egna verksamhetsavfallet.

Utbyggnad allmän plats

Natur

Naturmark för dagvattenhantering byggs ut enligt den princip som presentas under rubriken *Dagvatten och skyfallsavledning* ovan.

En groddamm ska anläggas i naturmarken i den centrala delen av planområdet. Detta görs för att kompensera för den lekplats som tas bort. Dammen ska byggas för att vara optimal för grod- och kräldjur. Således förslås dammen anläggas med ett varierande vattendjup med en djuphåla i mitten. Det merparten av djupet i dammen ska vara grunt, cirka 0,5 meter. Dagvattendammen ska även byggas så att den främjar den biologiska mångfalden och i synnerhet groddjur, men även kräldjur, fladdermöss och sjöfåglar. Anmälan om vattenverksamhet ska göras till länsstyrelsen.

Övrig naturmark sköts enligt kommunens skogsskötselplan.

Väg och gata

Utbyggnad av gata samt in-/utfarter på allmän platsmark ska ske i enlighet med kommunal standard.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp ska utvidgas för att inkludera hela planområdet. Ett särskilt beslut ska tas av kommunfullmäktige för utvidgning av verksamhetsområdet när planområdet ska nyttjas för verksamhets- och industriändamål. Tidsbegränsade tillstånd för enskilda anläggningar kan tillåtas fram tills dess.

Det allmänna ledningsnätet ska byggas ut för att ansluta både nya och befintliga fastigheter i planområdet. Nya vatten- och avloppsledningar krävs för ny bebyggelse samt för fastigheter som inte tidigare varit en del av kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnad kommer ske etappvis och anslutning av fastigheter kommer ske när en förbindelsepunkt har upprättats.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för;

- Utbyggnad, drift och underhåll av allmän platsmark GATA, NATUR, NATUR1.
- Inlösen av allmän platsmark.
- Avstyckning av kvartersmark.

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

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

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

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

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

Fastighetsägaren får en inkomst i samband med försäljning av mark.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Miljö- och byggnämnden tar ut en avgift enligt gällande taxa för tillståndsansökan för anläggning av enskilt avlopp.

Planavgift

Planavgift kommer att debiteras vid bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

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

Drift allmän plats

Ulricehamns kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar VÄG, GATA, NATUR och NATUR1.

Drift vatten och avlopp

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

Brandvattensystem så som brandposter och ledningsnät är ett kommunalt ansvar. Dricksvattnet kan nyttjas om kapacitet finns.

Gatukostnader

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

Saneringskostnader

Kommunen bekostar eventuell sanering av förorenad mark.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Uppdragsbeskrivning för kommunal plan avseende Karthemmet 1:4, del av Hössna 13:3 och Hössna-Gärdet 7:1 i Ulricehamn
- Grundkarta samråd, Detaljplan för Karthemmet 1:4 m.fl. DATUM
- Undersökning om betydande miljöpåverkan Karthemmet 1:4 m.fl.
- Vindkraftsplan (2022-02-24)
- Markanvisningsavtal LBC 2022-07-01
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)
- Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster i Ulricehamns kommun (2020-02-27)

Utredningar

- Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- Radonriskundersökning för Ulricehamns kommun (Sveriges geologiska AB 1990-06-14)
- Barnchecklista samråd detaljplan för Karthemmet 1:4 m.fl.
- Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan Karthemmet 1:4 m.fl. (UEAB, augusti 2024)
- Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnåsen (BGK AB 2024-06-10)
- MIFO 1, Fastställande av riskklass för fastigheten Karthemmet 1:4 (2024-02-15)
- Naturinventering Karthemmet, Ulricehamns kommun (SundhMiljö 2022)
- Preliminär naturvärdesinventering & fördjupad artinventering i Karthemmet (Örnberg & Kyrkander Biologi AB 2024-08-23)
- *Industri- och annat verksamhetsbullen vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning* (Boverket april 2015)
- *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbullen* (Naturvårdsverket april 2015)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår planområdet i *Nytt verksamhetsområde Rönnåsen norra*. Den i översiktsplanen föreslagna bebyggelsen utgörs av i huvudsak industri, men även en viss del verksamheter tillåts.

I översiktsplanen beskrivs området som lämpligt för schaktmassetipp med motiveringen att området ligger förhållandevis centralt i kommunen och i ett transportmässigt bra läge. Inom området finns det möjligheter för lokalisering av schaktmassetipp med tillräckligt avstånd till bostäder. En schaktmassetipp i detta läge innebär också möjligheter för samordning med andra typer av avfallshantering då det ligger i direkt anslutning till återvinningscentralen Övreskog.

Översiktsplanen beskriver även att hänsyn ska tas till områdets mossar i samband med detaljplanering.

Förenlighet med översiktsplan

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

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier och ett antal utvecklingsnoder, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med utvecklingsriktning verksamheter. Denna riktning beskrivs som lämplig genom att utvecklingen av verksamheter kommer främst ske öster om centralorten. Detta gör det möjligt att utnyttja väg 40 och att undvika olägenheter i form av trafik och buller där människor bor. Industriområdena Hester och Rönnåsen kommer byggas samman, och det finns utrymme att expandera för verksamheter även norr om väg 40.

Planen bedöms således gå i linje med de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt och det finns inga angränsande detaljplaner.

Närmsta detaljplan är *Detaljplan för Rönnåsen 09-04-27* som är belägen söder om väg 40.

Uppdragsbeskrivning

Den 5 oktober 2023 § 266 fick förvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Karthemmet 1:4 m.fl. Uppdraget syftar främst till att möjliggöra för en schaktmassetipp då Ulricehamns kommun idag har ett flertal stora byggprojekt som t.ex. utbyggnad av nya bostadsområden samt byggnation av nya skolor och äldreboenden. En stor utmaning i projekten är var de överskottsmassor som genereras ska ta vägen.

Behovet av återvinning och en centralt belägen schaktmassetipp är stort och nödvändigt för att kunna bedriva mark- och exploateringsprojekt till rimliga

kostnader i Ulricehamns kommun. Volymmässigt utgör schaktmassor en stor del av det avfall som uppkommer i byggbranschen. Återvinning av schaktmassor mellan olika byggarbetsplatser ger miljömässiga och ekonomiska vinster.

En viktig del för samordning av schaktmassor mellan olika projekt är ytor för att lagra och bearbeta schaktmassorna. Valet av plats för dessa ytor har dessutom en avgörande roll för hur stor minskning av utsläpp de återvunna massorna kan leda till. Lastbilscentralen i Borås AB (LBC) har tillsammans med kommunen identifierat de kommunalägda fastigheterna Hössna 13:3 och Karthemmet 1:4 som lämpliga fastigheter för att bedriva återvinning av inerta massor.

Den 23 maj 2022 ingick Ulricehamns kommun ett markanvisningsavtal med LBC i syfte att LBC ska få utreda möjligheterna till att etablera en schaktmassetipp inom del av Karthemmet 1:4 och Hössna 13:3.

Vattenskyddsområde

Planområdet är inte beläget inom vattenskyddsområde.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Parkeringsnormen för Ulricehamns kommun gäller från och med 2020-01-01.

Parkeringsnormen för industri och verksamheter gör gällande att 12 parkeringar ska finnas per 1000 BTA varav minst 5% ska vara för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Vindkraftsplan

Kommunen antog i samband med översiktsplanen 2022-02-24 en vindkraftsplan. Denna gör gällande att lokalisering av vindkraft ska göras utefter följande kriterier:

- Etablering av verk i grupper bör föredras framför en lokalisering av enstaka verk.
- Större vindkraftsanläggningar ska lokaliseras till de vindkraftsområden som redovisas i planförslaget.
- Vid en etablering inom vindkraftsområdena ska ett effektivt utnyttjande av dessa eftersträvas. Mindre anläggningar eller enstaka verk får inte förhindra att områdena kan utnyttjas till sin fulla potential.
- Vindkraftsparker bör inte sträcka sig över flera landskapsrum, utan hållas inom ett avgränsat område.
- Ansökningar enligt boxmodellen tillåts inte.
- Etablering av vindkraftverk är olämpligt inom områden där det råder strandskydd.

I vindkraftsplanen framgår även att enligt Trafikverket bör skyddsavståndet till allmän väg vara minst vindkraftsverket totalhöjd, dock minst 50 meter oavsett vägtyp. Ett lämpligt avstånd fastställs efter samråd med Trafikverket och andra berörda.

Riksintressen

Riksintresse för trafikcommunication och totalförsvär

Planområdet ligger inom MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats. Området som riksintresset täcker ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket och försvarsmakten kontaktas för flyghinderanalys.

Riksintresse för energiproduktion

Planområdet är inom riksintresse för vindbruk som regleras i 3 kap. 8 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse för vindbruk ska så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten av nya eller utnyttjandet av befintliga anläggningar inom riksintresseområdet. Nyttan av åtgärden ska noga vägas mot de skador som åtgärden kan åsamka.

Kommunens vindkraftsplan ska vara vägledande vid hantering och beslut gällande vindkraftsetableringar i kommunen.

Miljö

Mark och vegetation

Naturlandskapet utgörs dels av ett rationellt brukat skogslandskap där gran dominerar, dels av mossar, kärr och skogar som lämnats för i princip fri utveckling under flera decennier. Dessa naturligt uppkomna skogar utgörs nästan alltid av sumpskogar eller fuktiga blandskogar, som regel påverkade av historisk markavvattning. Skogarna är hedartade och av blåbärstyp. Området består även av en tidigt uppodlad bygd med bebyggelse och åkermark belägen på höjder i anslutning till vattendrag.

Naturvärden

Två naturvärdesinventeringar har tagits fram för planområdet. En naturvärdesinventering har tagits fram för fastigheterna Karthemmet 1:4 och Hössna 13:3 av Sundh Miljö, *Naturvärdesinventering Karthemmet Ulricehamns kommun 2022*. En ytterligare har tagits fram för det resterande delarna av planområdet. Denna har tagits fram av Örnborg & Kyrkander biologi AB 2024-08-23 *Preliminär Naturvärdesinventering & fördjupad artinventering i Karthemmet*.

Den första inventeringen från 2022 visar på att det finns vissa naturvärden i framförallt områdets östra delar. Planområdet innefattar två områden, Naturvärdesobjekt (NVO) 6 och 9, som klassats till naturvärdesklass 3 och ett område, NVO 8, som klassats till naturvärdesklass 4. Strax norr om planområdet återfinns en damm vars närområde klassats till naturvärdesklass 2 eftersom det där har observerats grodarter.

Fridlysta, hotade och rödlistade arter har hittats inom inventeringsområdet. Den hotade kärlväxten slättergubbe hyser ett tynande bestånd i områdets östra del. Den fridlysta orkidéen grönvit nattviol förekommer inom det inventerade området. Några skogliga signalarter har påträffats; kärrfibbla, blåmossa och västlig hakmossa.

Fågelarterna entita, gulspurv och ärtsångare har setts under årets inventering inom aktuellt område.

I den andra genomförda inventeringen av Örnborg Kyrkander framkommer att det finns 10 identifierade naturvärdesbiotoper med förhöjda naturvärden i området. Två av biotoperna har bedömts motsvara klass 3 (Påtagligt naturvärde) medan resterande åtta biotoper har bedömts hysa naturvärden motsvarande klass 4 (Visst naturvärde). Biotoper som bedömts motsvara klass 3 avser vattenbiotoper dels med egenskap som lek- och uppväxtområde för groddjur, dels en bäck med funktion som spridningskorridor för växter och djur. Den senare ansluter vidare nedströms till Hillaredsåån.

Naturvärdesobjekt

Dessa naturvärdesobjekt har identifierats inom ramen för naturvärdesinventeringarna;

NVO 6 – Området bedöms vara en öppen, dikad mad som tidigare brukats som äng/åker. Inom NVO:n har fyra naturvårdsarter observerats, trana, enkelbeckasin, gökblomster och smörbollor.

NVO 8 – Området är blandskog av gran, tall och björk. Marken är av torrare sumpskogskaraktär. Det finns god förekomst av död ved av främst gran. Området gränsar till ett stort krondike mot Stora Kartamossen vilket är den viktigaste orsaken till den torra karaktären på skogen. Inom NVO:n har tre naturvårdsarter observerats, blåmossa, västlig hakmossa och revlumner.

NVO 9 – Området är öppet, med en dikad mad som bedöms tidigare ha brukats som äng/åker. Inom NVO:n har fyra naturvårdsarter observerats, trana, spillning av orre, yngel från brungröda, samt spärrvitmossa.

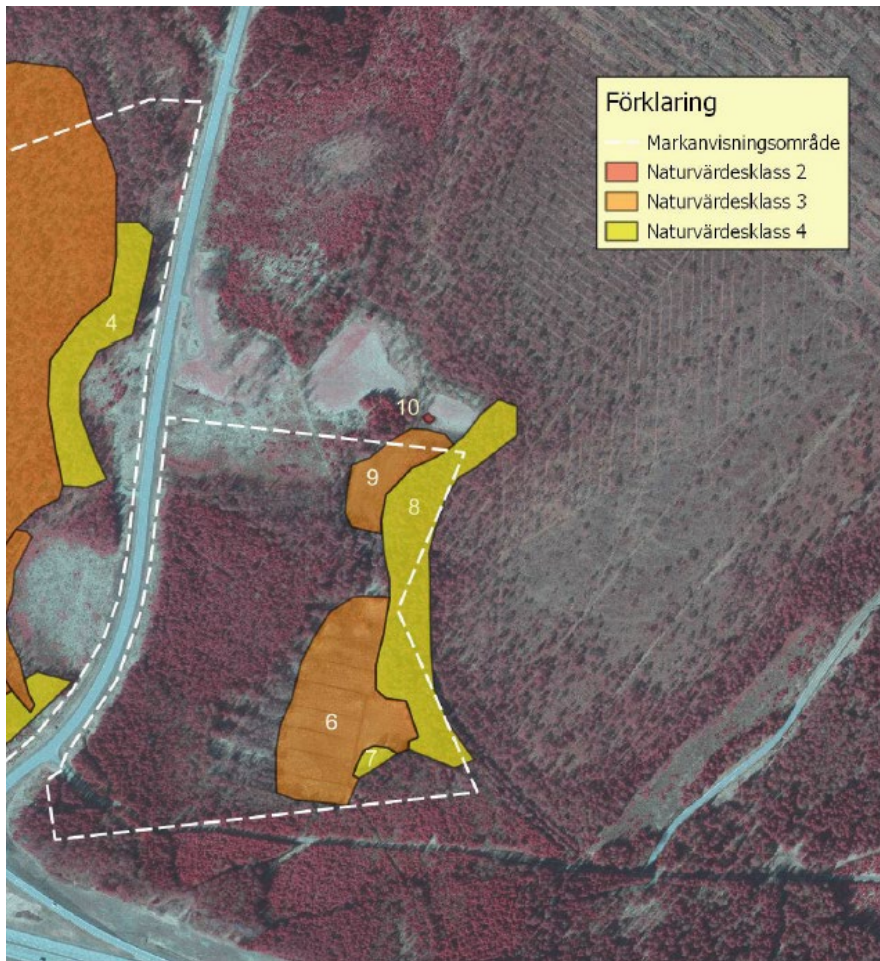


Bild 12 Utdrag ur utförd naturvärdesinventering vilken visar på att naturvärdesobjekt (NVO) 6 och 9 är av naturvärdesklass 3 medans NVO 8 är av klass 4. Norr om planområdet finns NVO 10 som är av klass 2 där även groddarter har observerats.

De naturvärdesbiotoper (NVB) som identifierats i den andra inventeringen är NVB 5 och NVB 7 av klass 3 och bör således skyddas.

NVB-5 bedöms ha ett visst biotopvärde och ett visst artvärde som är kopplat till att det identifierats förekomst av vanlig padda och vanlig groda.

NVB-7 är en bäck som fungerar som spridningskorridor för djur och växter samt för dagvatten. NVB – 7 bedöms ha ett visst artvärde och ett visst biotopvärde. Även dessa är främst kopplade till förekomsten av vanlig groda och vanlig padda.

Identifierade naturvärdesbiotoper (NVB) med naturvärdesklassning

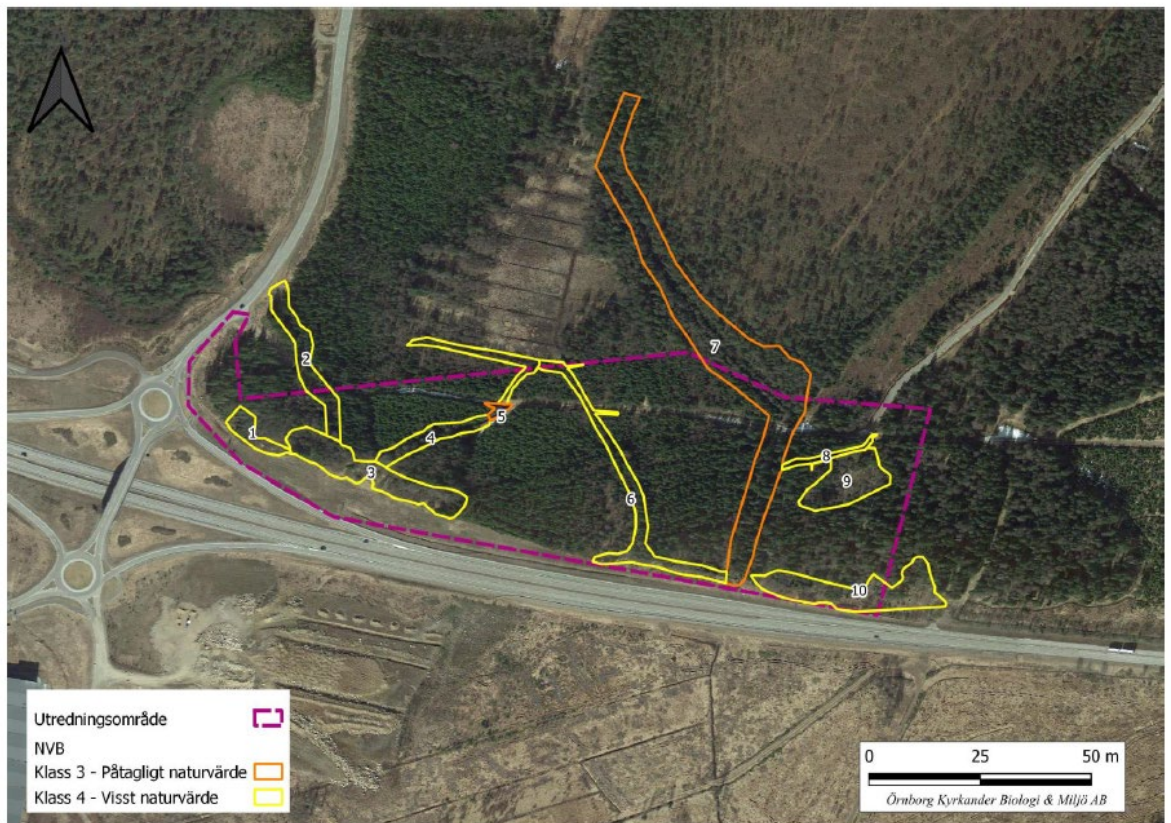


Bild 13: Utdrag ur den preliminära naturvärdesinventeringen från 2024-08-26.

Artskyddsförordningen

Direkt norr om planområdet har flertalet grod- och kräldjur observerats i form av ett lekvatten för åkergroda eller vanlig groda. I NVB 5 och 7 har lekområden för vanlig groda och vanlig padda identifierats (se bild 13). I NVO 10 (se bild 12) har mindre vattensalamander noterats. Grod- och kräldjur är skyddade enligt artskyddsförordningen § 6.

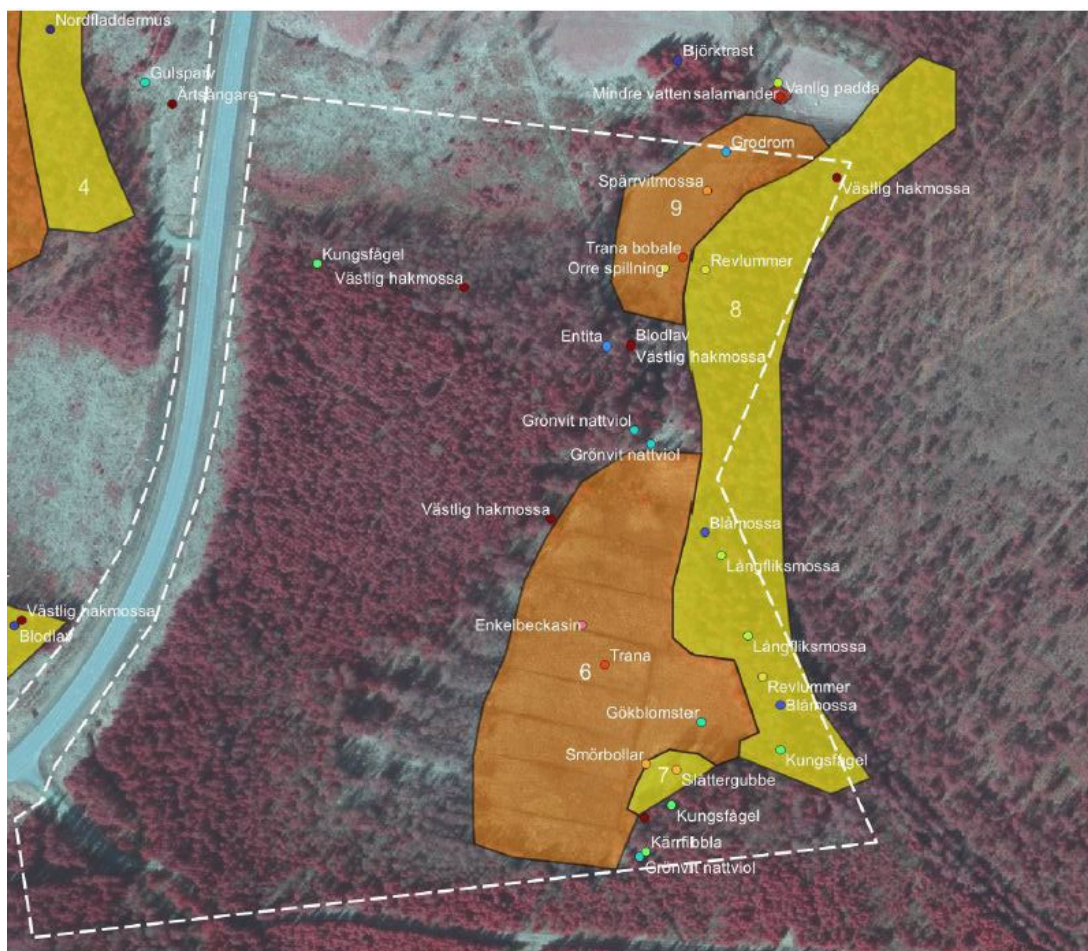


Bild 14 Illustration över observationsplatser för arter.

Förorenad mark

Planområdet har en upptagning i länsstyrelsens EBH karta med potentiellt förorenad mark. I detta fall handlar det om en gammal motorbana. Inom ramen för detaljplanen har en MIFO 1 utredning genomförts och området har placerats i riskklass 4.

Hushållning med mark- och vattenområden

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

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.

Dagvatten och avrinning

Dagvatten- och skyfallsutredning (April 2024, UEAB) visar på att avrinningen från Stora Kartamossen delvis går inom planområdet samt norr och öst om planområdet finns tidigare brukade torvmarker med urdikningar i raka stråk.

Karterade diken och vattendrag inom och nära planområdet visas i **bild 15**. Hillaredsån ligger inom planområdets östra gräns.



Bild 15: Karterade diken i området.

De mindre avrinningsområdena som vid större regnmängd går över och slås samman brukar benämnas *Delavrinningsområde*. **Bild 16** visar schematiskt förloppet hur vatten i lågpunkter inom delavrinningsområden rinner över trösklar och bidrar till ett större avrinningsområde.

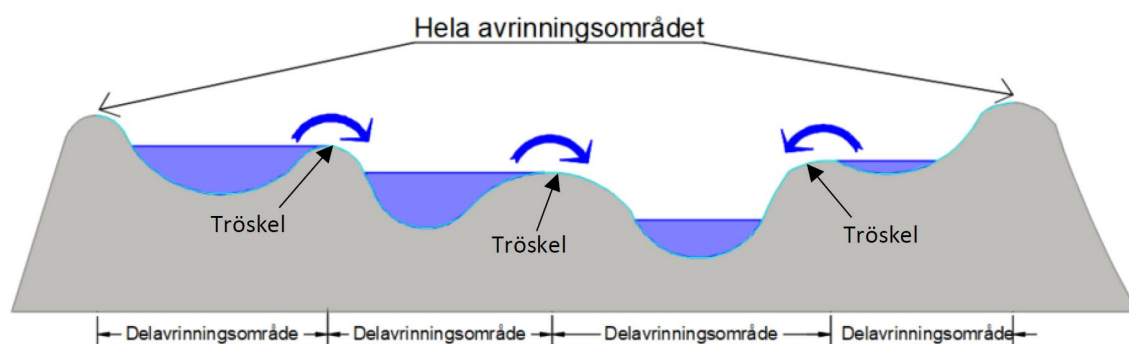


Bild 16: Visar delavrinningsområden inom ett större avrinningsområde.

Genom att använda programmet Scalgo kan simulerade avrinningsområden för ett 100-års regn göras. Vid ett 100-års regn bildas många små avrinningsområden med lokala lågpunkter inom planområdet. De upphöjda vägbankarna till riksväg

40, Hössnavägen längs planens västra sida samt privat grusväg genom planområdet fungerar till stor del som vattendelare/vallar där skyfallsvattnet stannar upp.

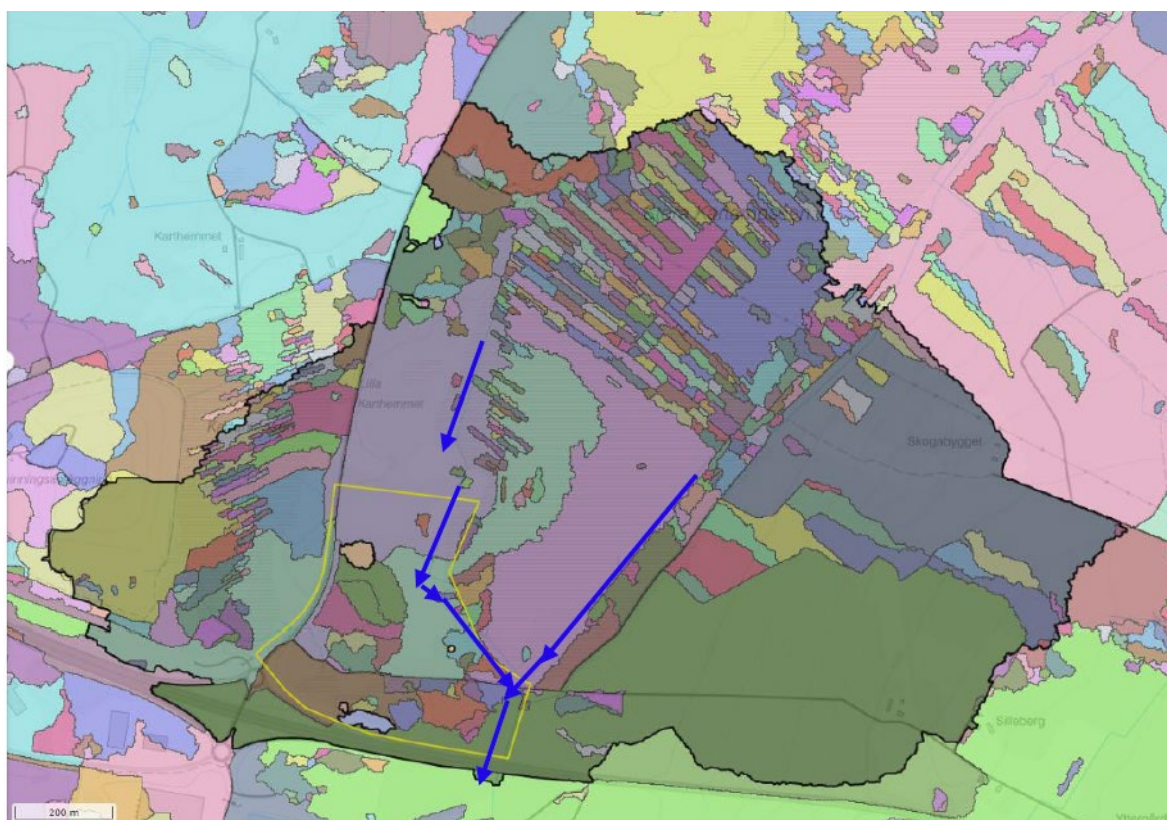


Bild 17: Visar avrinningsområdena vid ett 100-års regn i färgade ytor och hela avrinningsområdet i svart. Planområdets gräns visas i gult.

Skogsbruk och Oexploaterade områden

Stora Kartamossen och torvmark på fastigheten Karthemmet 1:4 in i planområdet har under slutet på 1900-talet nyttjats för torvbrytning, läs mer under *Förutsättningar - Kulturmiljö - Kulturmiljövården*.

I övrigt är området produktionsskog och har skötts som detta under generationer. Detta leder till att området inte bedöms vara ett skyddsvärt oexploaterat område. Översiktsplanen föreslår utveckling på skogsmark med anledning av stadens möjligheter för att växa begränsas av bland annat väg 40, Åsunden, Lassalyckan samt topografin. Exploatering inom skogsmark bedöms som motiverat med hänvisning till att det sker i kantläge, samt till att detaljplanen syftar till att minska transporter och underlätta hantering av schaktmassor lokalt.

Miljökvalitetsnormer

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. Enligt 5 kap. MB

ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda 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

I arbetet med att uppnå miljö kvalitetsnormerna har Sveriges Länsstyrelser, Vattenmyndigheterna samt Havs- och vattenmyndigheten tagit fram en databas, VISS. Hillaredsån/Pineboån status i VISS har klassats till lägre än god på grund av fysiska parametrar som förhindrar fiskar och andra organismer från att vandra i vattenförekomsten. Pineboån/Hillaredsån har inte klassats med hänsyn till näringsämnen, anledningen är att det saknas tillskottskällor för fosfor i avrinningsområdet. Det finns en provtagningsstation i Pineboån nära utloppet till Åsunden där de uppmätta halterna av fosfor ligger precis över gränsen för *måttlig* status nära gränsen för *god* status. Provtagning av kiselalger visar inte på att vattenförekomsten är påverkad av övergödning.

Vattenförekomsten uppnår ej god kemiskt ytvattenstatus. Halterna av kvicksilver samt bromerade difenyletrar (PBDE) överskrider gränsvärdet i recipienten. Halterna av dessa ämnen överskrider i samtliga av Sveriges vattenförekomster och beror bl.a. på atmosfärisk deposition och långväga luftburna föroreningar.

Kvalitetskraven för vattenförekomsten är *God* ekologisk status (senast 2033) och *God* kemisk ytvattenstatus. Undantag (beträffande kemisk status) gäller för halterna av kvicksilver och PBDE; dessa anses p.g.a. sin omfattning och sina spridningsvägar vara svåra att åtgärda.

Buller

Miljö kvalitetsnormen 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

Det finns ingen befintlig bebyggelse i området.

Landskapsbild

Området består av produktionsskog bestående av granskog och landskapet präglas av skogsmark med inslag av små hyggen, ungsogar. Området består även av myrmarker, tidigare torvbrytning och äldre skog förekommer också i området.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Kommunen har låtit en arkeologisk utredning utföras för området. Inom ramen för utredningen har man funnit ett mindre röjningsröseområde och en stenbro. Båda bedöms vara tillkomna efter år 1850 och har därför registrerats som övriga kulturhistoriska lämningar. Länsstyrelsen har därmed ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål. Utanför planområdet finns en fornlämning som inte påverkas av planområdet.

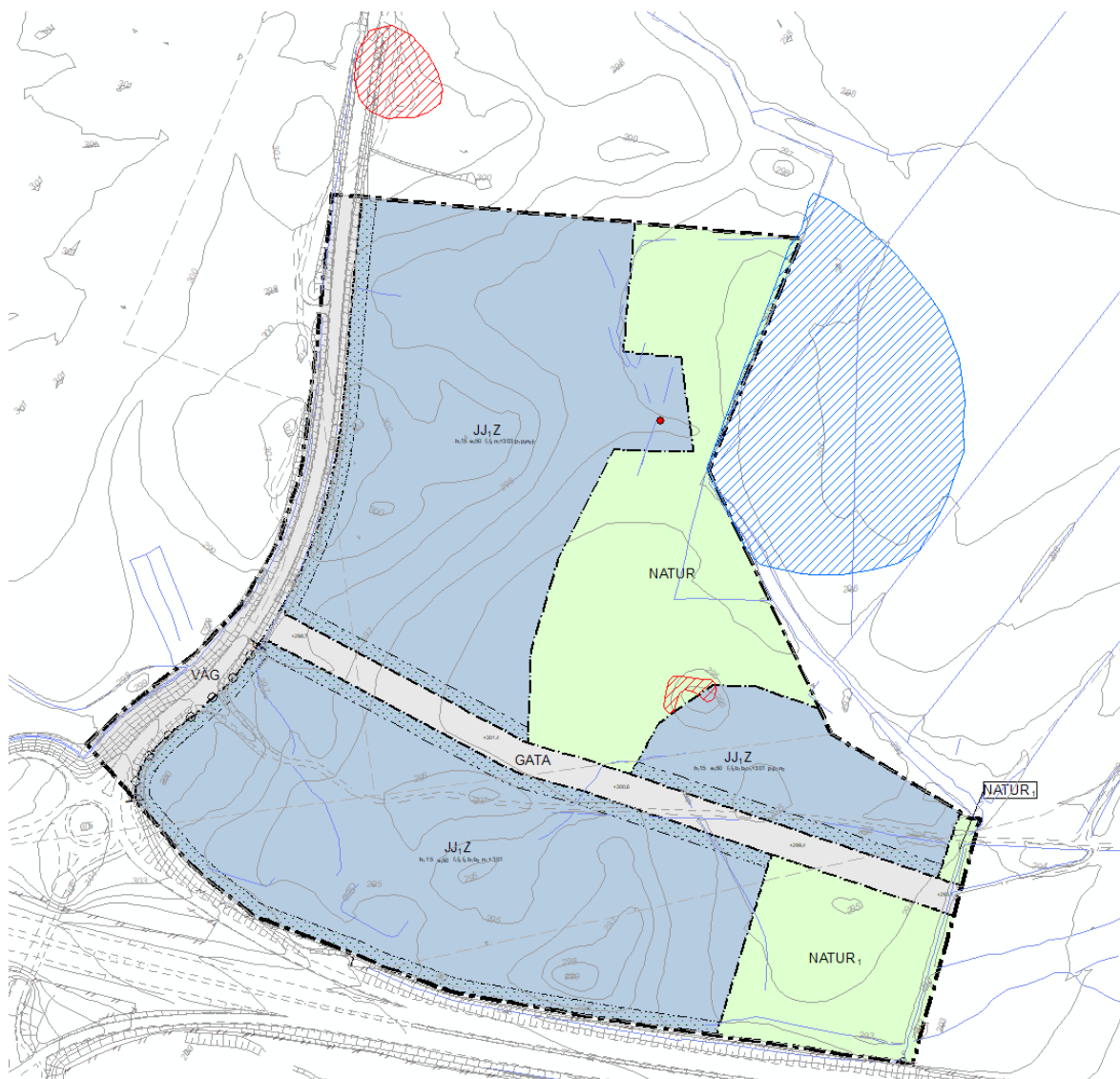


Bild 18 Illustration över arkeologiska lämningar i eller i anslutning till planområdet. Skrafferat i blått är fornlämning och skrafferat i rött är övrig kulturhistorisk lämning.

Kulturmiljövärden

Av äldre kartmaterial framgår att på den centrala delen av inventeringsområdet låg en gård, Lilla Karthemmet, med tillhörande åkrar och ängar. Idag finns enbart en mindre häst- och fårbetad mark kvar av denna gård. Istället domineras denna del av skogsmark och av vägen mot återvinningscentralen och Hössna. I slutet av 1800-

talet fanns ingen större väg här förutom framfarten till gården. Dagens väg till Hössna och återvinningscentralen ses först på flygfoto från 2015.

På ekonomiska kartan från 1960 med tillhörande flygfoto framgår att både Stora Kartamossen och Lilla Kartamossen dikats. På Stora Kartamossen tycks även torvbrytning pågå vid den tiden. Gården Lilla Kartahemmet är ännu i bruk. Flygfoton från 1975 visar att byggnaderna på Lilla Karthemmet är borta och att landskapet inklusive torvmossarna börjar växa igen.

Trafik

Gatunät och biltrafik

I planområdets västra del finns Hössnavägen (väg 1721). Det finns även en skogsväg som går mellan Hössnavägen och Duveredsvägen. Denna väg är förseglad med en bom.

Staten är väghållare för väg 40 och väg 1721. På väg 40 passerar ungefär 10 900 fordon varje dag året runt (ÅDT) och Hössnavägen har en ÅDT på 680 fordon.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar i området. Det finns en gång- och cykelväg i Hössnamotet och söder ut på Rönnåsgatan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, *Rönnåsen Östra*, finns på Rönnåsens industriområde cirka 100 meter från planområdet.

Götalandsbanan

Södra delen av planområdet är inom utpekat potentiellt område för dragning av Götalandsbanan. Dock kan det utefter det potentiella områdets hela dragning genom kommunen antas vara rimligt att järnvägen placeras söder om väg 40 för att undvika onödiga korsningar och intressekonflikter med vägens dragning.

Parkering

Det finns inga parkeringar, men inte heller något behov av parkeringar i området.

Teknisk försörjning

Området är oexploaterat och således finns ingen teknisk försörjning i området.

Brandvattenförsörjning

Närmsta brandvattenpost finns på Rönnåsens industriområde.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden inom undersökt område av sandig morän, kärrtorv och mossetorv.

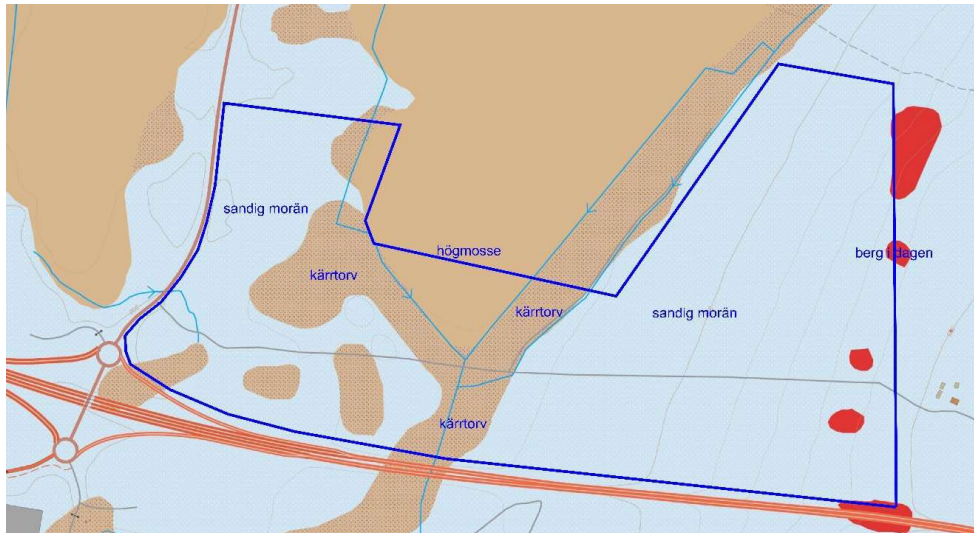


Bild 19: Urklipp från utredningen *Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnåsen 20240610* SGUs kartering av jordarter.

Inom ramen för detaljplanearbetet har kommunen låtit BKG AB ta fram en geoteknisk undersökning, *Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnåsen 20240610*. Mot norr i mitten av området förekommer mossar med kärrtorv samt Stora Kartamossen som är en högmosse. Övriga delar av undersökt område utgörs av fastmark med blandkornig till grovkornig morän. Sten och block förekommer i markytan.

Inom den fasta marken förekommer ytliga humusskikt av vegetation, mulljord och ställvis kärrtorv som har en mäktighet mellan ca 0,1 å 0,6 meter.

Under humusskiktet förekommer i en del punkter skikt med sand eller silt. Detta skikt har en mäktighet på ca 0,15 å 1,0 meter i provtagningspunkterna.

Moränen som förekommer inom området är huvudsakligen grovkornig. Kornfördelningskurvorna visar finjordshalter mellan 19 och 46 %. Ställvis förekommer morän med högre halter av finjord.

Vid kärrtorvsmossarna består jorden huvudsakligen av högförmultnad torv. Vissa delar av kärrtorvmarken har längre tillbaka i tiden varit brukade. Högmossen består av låg- till mellanförmultnad torv.

I de ytliga jordskikten av sand, silt och morän är jordens relativa fasthet låg till medelhög från markytan till 1 å 2 meters djup. CPT-sonderingarna visar oftast ett spetstryck mellan 1 å 5 MPa.

På större djup än så är jordens relativa fasthet oftast hög men ställvis även medelhög. CPT-sonderingarna visar spetstryck över 10 MPa och hejarsonderingarna 15 å 30 sl/0,2m eller mer.

Hydrologiska förhållanden

I den geotekniska utredningen *Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnåsen* Pejling av grundvattennivån utfördes i 11 öppna grundvattenrör 2024-04-27 flera dagar efter installationen av grundvattenrören. Vattennivån låg då mellan 0,23 och 2,25 meter under markytan motsvarande nivåer mellan +294,07 och +312,99. Pejlingen utfördes under en period med grundvattennivåer mycket över de normala. Inom östra delen av området som består av en lång sluttning upp mot öster trängde vatten fram vid markyta på många ställen i nedre halvan av slänten.

Vid tidpunkten för undersökningen var marken överlag vattenmättad inom hela området efter lång tids nederbörd och fler omgångar av snösmältning.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet har höga bullernivåer i närområdet till väg 40. Väg 40 är hårt trafikerad och således finns höga bullernivåer från trafiken. Ulricehamns kommun har under 2018 låtit Ramböll kartlägga bullernivåerna i Ulricehamn genom *Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018*. Utredningen visar på att en ekvivalent ljudnivå på 60 dBA (röd färg) kan förekomma cirka 80 meter in i planområdet. Orange färg är maximalt 55 dBA, gul färg är 50 dBA och grön färg är 45 dBA, se bild 20 nedan. Det finns inget gränsvärde för omgivningspåverkan till en industri, utan omgivningsbullret reglerar hur mycket industrin får påverka omgivningen.

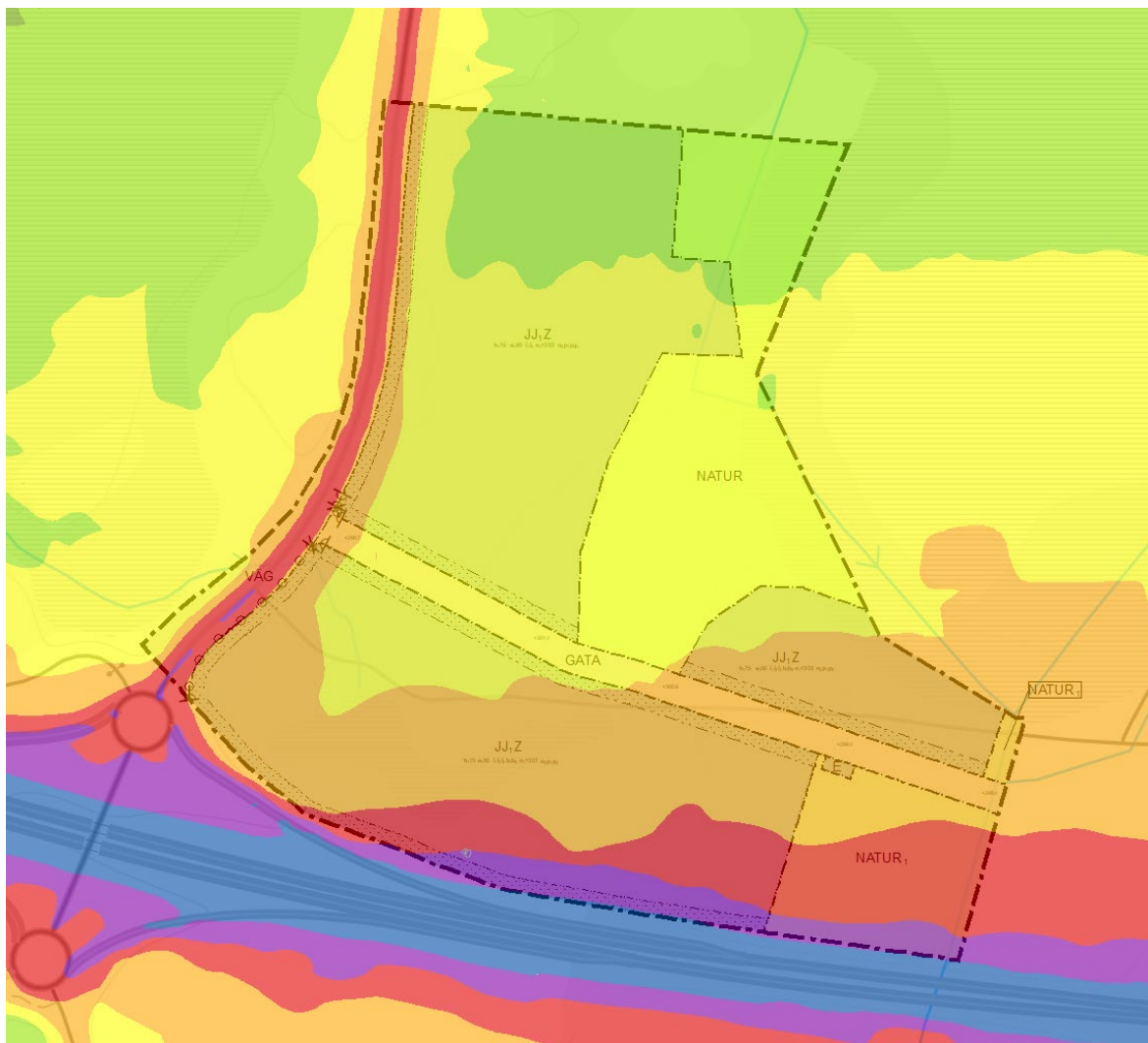


Bild 20: Illustration av bullerkarteringen gjord 2018 som lagts ovanpå plankartan. Orange färg är maximalt 55 dBA, gul färg är 50 dBA och grön färg är 45 dBA

Boverket och Naturvårdsverket har tagit fram vägledningar och riktlinjer för industri- och verksamhetsbuller *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning* (April 2015) och *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller* (April 2015). Båda visar på att industri och verksamheter inte får störa ny bostadsbebyggelse. Högsta ljudnivå för att bostäder utan särskild bulleranpassning är en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA dagtid och 45 dBA nattetid.

Risk för höga vattenstånd och översvämning efter skyfall

Vid skyfall ansamlas skyfallsvatten i torvmarken och norr om torvmarken inom planområdet samt i skogsmarken längs planens södra sida. En vägtrumma finns och ägs av Trafikverket. Vägtrummans läge är i det sydöstra hörnet inom planområdet i bild 21. Trumman har en kapacitet på ca 5000 l/s men vid skyfall finns risk att kapaciteten i trumman inte räcker eller att trumman sätts igen.

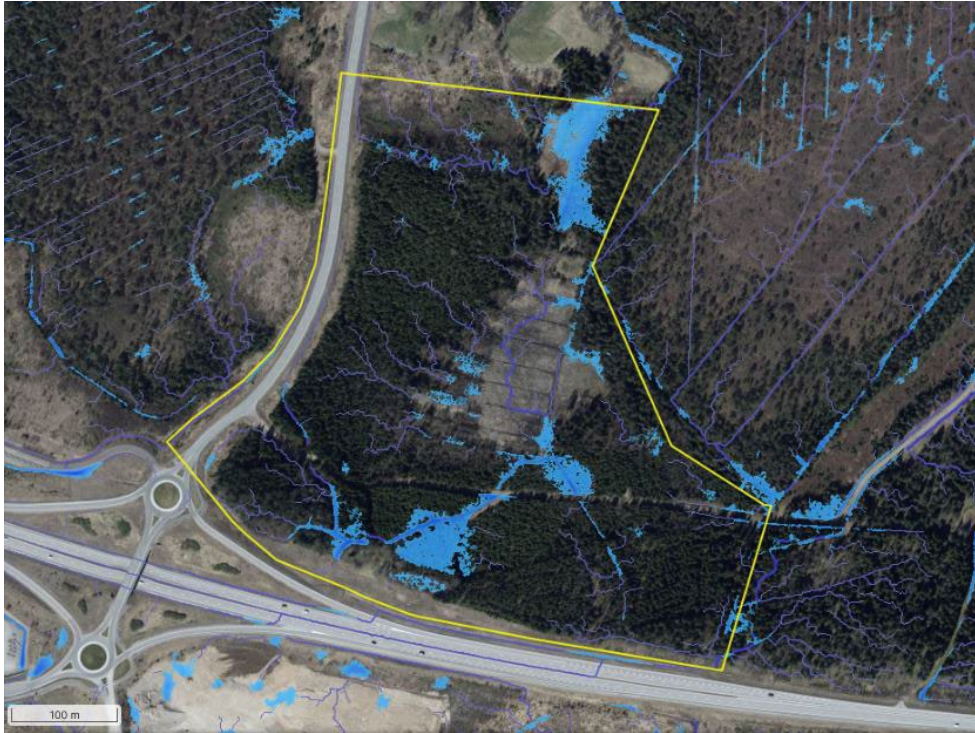


Bild 21: Översvämmade ytor och rinnvägar vid ett skyfall. Planområdets gräns visas i gult.

Vid en simulering utan vägtrumma blir vatten stående norr om väg 40 till ett maxdjup på 0,62 m och en samlad skyfallsvolym på 1906 m³, se bild 22.

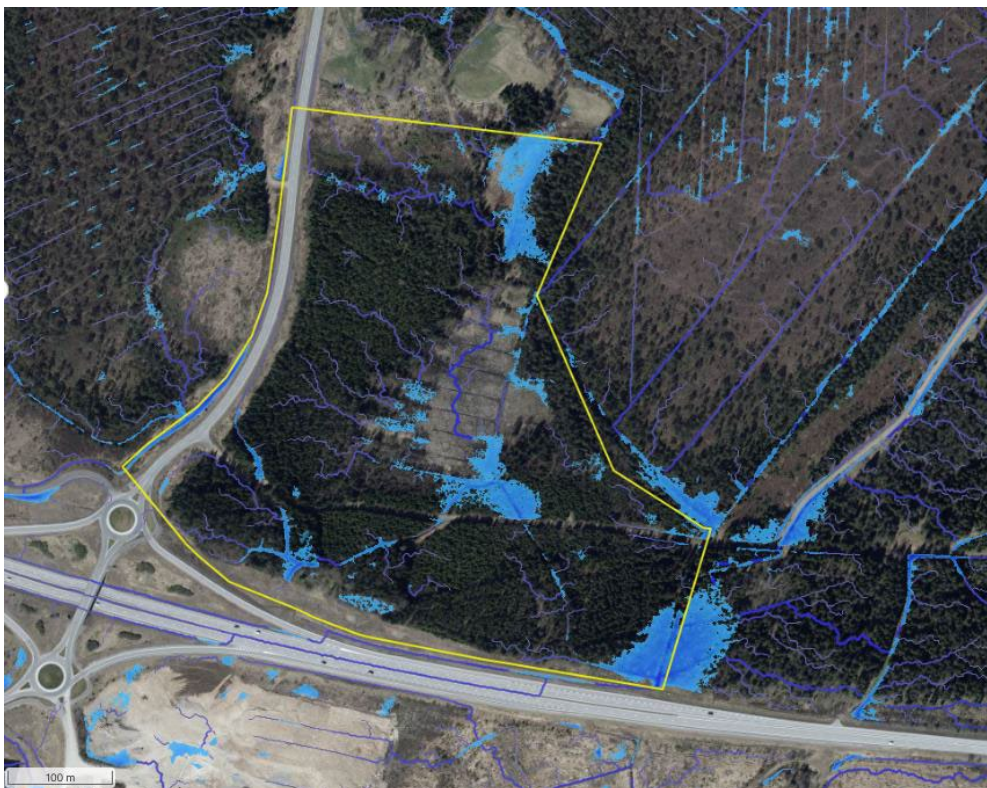


Bild 22: Utdrag från Scalgo Live med skyfallsvolymer och skyfallsdjup för ett simulerat 50 mm regn.

Risk för ras, skred och erosion

Genomförd geoteknisk utredning *Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnsåsen 20240610* visar på att det inte finns någon ras, skred eller erosionsrisk i området.

Farligt gods

Planområdet ligger intill väg 40 som är en primär led för farligt gods. Planområdet ansluter mot trafikverkets vägområde och påverkar således inte vägens säkerhetszon. Rapporten *Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods (2019-01-31)* har tagits fram för att redogöra förutsättningarna i kommunen.

Rapporten hänvisar till att riskhanteringsområdet intill en transportled för farligt gods sträcker sig 150 meter från transportleden. Riskhanteringen delas in i tre zoner. Inom **zon A** (0-30 meter) tillåts ej känslig verksamhet (trafik, odling, ytparkering, tekniska anläggningar). Inom **zon B** tillåts mindre känslig verksamhet (industri, fordonsservice, lager, detaljhandel med skrymmande varor, parkering med mera). Inom **zon C** tillåts normalkänslig verksamhet (enstaka småhus, handel, kontor med mera).

Verksamheterna detaljplanen syftar till går under **zon B**. I rapporten framgår att inga skyddsåtgärder behöver tilltas för zon B vid aktuell sträckning, avsnitt 4 öster om Hössnamotet, av väg 40, se tabell 3, och inga skyddsåtgärder behöver således vidtas.

Tabell 3: Utdrag ur *Översiktlig riskanalys som underlag till riktlinjer för bebyggelseplanering intill transportleder för farligt gods (2019-01-31)*. Skyddsavstånd för avsnitt 4 av väg 40. Avsnitt 4 är väg öster om Hössnamotet.

VÄG 40

AVSNITT	ÅTGÄRDER	SKYDDSAVSTÅND		
		B	C	D
ZONINDELNING				
AVSNITT 4	Inga	-	35	50
	Invallning	-	20	30
	Brandfasad	-	10	45
	Kombination	-	10	25

Radon

Radonmätningarna är inte utförda inom ramen för den geotekniska utredningen på grund av att jorden var vattenmättad vid tidpunkten för undersökningen.

SGU:s gammastrålningskarta visar 2,18 PPM som högst inom området. Det motsvarar ca 27 Bq/kg. I sandmorän klassas marken då som normalradonmark. Kompletterande markradonmätningar bör utföras i samband med byggnationer. Inom de delar där jordmassor tillförs bör dessa också kontrolleras avseende markradon.

Service

Återvinningscentralen Övreskog finns i närområdet. Återvinningscentralen finns 360 meter från planområdets närmsta gräns mätt fågelvägen och cirka 1400 meter från återvinningscentralens entré.

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.

Området består av skogsmark. Inga spår av lekytor har identifierats inom området och skogen har inte heller några bostäder inom ett avstånd på 500 meter. Dessa bostäder avskiljs även av väg 1721 som har en hastighet på 80 km/h. Området bedöms således inte användas eller vara ett område som är lämpligt för barn.

Se *Barnchecklista samråd detaljplan för Karthemmet 1:4 m.fl.* för mer information.

KONSEKVENSER

Riksintresse för trafikcommunication och MSA

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt eftersom inga byggnader över 20 meter höga tillåts.

Riksintresse för energiproduktion

Riksintresset gör gällande riksintresse för vindbruk, däremot bedöms inte riksintresset skadas eftersom planområdet är i närområde för befintlig bebyggelse och i nära anslutning till väg 40 vilket gör platsen olämplig för vindbruk. Vid exploatering av vindkraft används generellt ett skyddsavstånd till väg om verkets totalhöjd och ett sådant avstånd kan inte hållas inom planområdet utan att påverka väg 40 eller befintliga bostäder.

Exploateringen bedöms inte skada eller minska möjligheterna till utbyggnad av vindkraft inom riksintresseområdet utom planområdet. Detta eftersom Stora Kartamossen bör skyddas från all typ av exploatering och görs detta är verken utom avstånd från planområdet.

Riksintresse för totalförsvaret

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt.

Miljö

Miljömål

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

Tabell 4: Nationella miljökvalitetsmål som påverkas av detaljplanen.

Nationella Miljökvalitetsmål	Bedömning
Begränsad klimatpåverkan	Positiv påverkan: En utbyggnad av Rönnåsens industriområde innebär en fortsatt utveckling i ett bra kommunikativt läge intill väg 40. Vilket leder till minskade transporter och biltrafik samt att en utveckling av området ger bättre förutsättningar för ett hållbart resande.
Frisk luft	Inom planområdet negativ påverkan på luftkvaliteten då området idag inte är exploaterat. Men påverkan på luftkvaliteten bör vara väldigt marginell beroende verksamheterna som etablerar sig inom verksamhetsområdet, ut över lokaltrafiken.
Bara naturlig försurning	Ingen påverkan: Verksamhetsområdet kommer inte generera några mängder av försurade substanser. Dagvattenhanteringen är av vikt för att inte påverka målet.
Giftfri miljö	Ingen påverkan: Inom området som tas i anspråk finns fastigheten Karthemmet 1:4 som försatts i riskklass 4, och som inte bedömts behöva saneras. Lokaliseringen av industriområdet ligger även utanför grundvattenförekomsten som ger dricksvatten till stora delar av Ulricehamn.
Ingen övergödning	Ingen påverkan: Vissa påverkningar kan ske under utbyggnaden av området. Långsiktigt bedöms dock detaljplanen inte ha någon påverkan på målet.

Levande sjöar och vattendrag	Marginell negativ påverkan på Hillaredsån under utbyggnaden av området. Långsiktigt bedöms dock detaljplanen ha en låg påverkan, kopplat till dagvattenhanteringen inom planområdet. Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Åsunden bedöms inte få någon påverkan.
Grundvatten av god kvalitet	Ingen påverkan: Planområdets dagvattenhantering kommer i huvudsak ske genom diken och dagvattendammar. Dagvattenhantering bedöms i största mån ej störa Hillaredsån eftersom fördröjning och rening kommer att ske inom hanteringen för dagvattnet.
Myllrande våtmarker	Ingen påverkan: Kommunen har avsatt skydd och utveckling av våtmark inom planområdet.
Levande skogar	Marginell negativ påverkan: Även om skog lokalt inom planområdet kommer avverkas kommer en etablering av ett industriområde enbart ha en marginell negativ påverkan på planområdet, eftersom marken har utgjorts av produktionsskog.
God bebyggd miljö	Positiv påverkan: Inga bostadsfastigheter ligger inom planområdet. Närmsta bostadsfastigheter ligger cirka 450 meter nord och öst om planområdet. Avståndet till detaljplanen bedöms vara så stort att befintliga bostäder inte påverkas av den omgivningspåverkan som detaljplanen bedöms kunna medföra. Dessutom möjliggör detaljplanen för bättre god bebyggd miljö inom centrala delarna av centralorten, genom att detaljplanen möjliggör för en omlokalisering av störande verksamheter för att kunna genomföra en stadsomvandling från industri till bostäder och service. Det leder till en renare och friskare luft inom tätorten.
Ett rikt växt- och djurliv	Marginell negativ påverkan på växt och djurlivet inom planområdet då naturmiljön försvinner i samband med exploatering. I detaljplanen säkerställs dock en blågrön korridor längs Hillaredsån. Detaljplanens genomförande skapar även värdefulla vattenmiljöer intill vattendrag i form av diken och dammar.

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

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun gör bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL.

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

Dagvatten och skyfall

Exploateringen medför en kraftig flödesökning jämfört med befintligt flöde. Ökningen beror delvis på att rinntiden ökar samt klimatfaktorn men främst på grund av hårdgörningsgraden. Planområdet avvattnas till Trafikverkets trumma under väg 40 och flödet får inte öka från befintliga flöden vid ett 50-års regn. För att klara erforderlig fördröjning behövs 1 365 m³ fördröjning för markanvändningen schaktmasseupplag och ca 3 100 m³ fördröjningsvolym för industrimark. För att klara försörjningskravet ska dagvattnet uppehållas i diken och dagvattendamm. Med

föreslagna dagvattenåtgärder fördröjs dagvattnet till erforderliga nivåer för Trafikverket och minskar risk för erosion och skador nedströms.

För skedet när planområdet ska användas som upplag för schaktmassor ska dagvattnet renas och fördröjas i dagvattendamm. Denna del av dammen behöver vara minst 1 m djup för att främja sedimentation och ytbehovet är 1 600 m². Vattnet kan ledas till dammen via befintliga diken i området eller genom att gräva nya diken. Förslagsvis fylls diken med halm eller liknande för att fånga upp sediment. I nästa skede när marken tas i anspråk för industrimark bör rening och fördröjning ske i krossdike med efterföljande dagvattendamm. Dagvattendammen från tiden med schaktmasseupplag behöver då byggas ut för att möta rening och fördröjningskrav. Eftersom grundvattnet ligger relativt högt i området skulle en vall och en mindre nedsänkning kunna anläggas under detta skede som en kompensation till den djupare dammdelen. Krossdikena behöver utformas så att det finns en ytlig översvämningsyta mellan befintlig mark och ovankant krossmaterial på 0,3 m. Krossdikenas totala ytbehov blir 3 200 m² och dammens totala yta blir 4 400 m².

Recipienten till planområdet är Hillaredsån som senare övergår i Pineboån. Med föreslagna dagvattenåtgärder görs bedömningen att planområdet inte kommer påverka möjligheten att nå *God* status i recipienten, se vidare *Påverkan på miljö kvalitetsnormer*.

Vatten rinner in i planområdet från omkringliggande naturmark beräknat till 1450 l/s vid ett 50-års regn, i verkligheten är nog tillrinningen mycket mindre då torvmarken kan antas ha en god fördröjande förmåga. Simulering med kommande markhöjningar visar att befintliga vattenleder för markvatten inte kapas av med utbyggnaden. Markvattnet bör skiljas från förorenat dagvatten.

Planen innebär att lågpunkter vid ett simulerat 100-års regn byggs bort. Föreslagna dagvattenanläggningar skapar tillräckliga ytliga volymer i diken och damm för att uppehålla motsvarande skyfallsvolymer. Utbyggnaden innebär att ett instängt område uppstår, lågpunkten avvattnas förslagsvis via ett avskärande dike.

Vatten och avlopp

Kommunen bedömer att befintligt reningsverk har tillräcklig kapacitet för det som möjliggörs i planen.

Hushållning med mark- och vattenområden

Detaljplanen medför att oexploaterad mark tas i anspråk vilket alltid medför en viss negativ konsekvens, dock tas området i anspråk för att säkerställa en mer hållbar behandling av massor och dess transporter. Användningen ger en möjlighet att minska transporter och bevara schaktmassor i ett strategiskt läge samtidigt som detaljplanen på lång sikt möjliggör för att stärka det befintliga verksamhetsområdet Rönnåsen. Således förbättrar åtgärden av det lokala markanvändandet tätortens och kommunens påverkan på regionen. Det ger kumulativa effekter av att transporter med tungtrafik minskar avsevärt, men även ur en samhällsekonomisk synvinkel. Området kan ta emot omkring 600 000 m³ massor vilket motsvarar cirka 75 000 lastbilstransporter som annars skulle gå till annan plats utanför kommunen, vilket är en enorm miljömässig och monetär kostnad.

Användningen möjliggör även återvinning av naturresurser vilket ger minskade avfallsmängder som således är positiv för hushållning med kommunens naturresurser. De positiva effekterna kan även spridas till angränsande kommuner då även de kan nyttja verksamheten.

Natur

Naturvärden

Planförslaget omfattar omvandling av natur till industri vilket alltid medför förlust av naturvärden. Utbyggnad av vägar, verksamhetsbebyggelse, uppställningsytor med mera kommer att ersätta eller påverka stora naturområden och vegetation.

Detaljplanen bevarar och skyddar de naturvärden som identifierats inom ramen för naturvärdesinventeringarna. Det värde, i form av en lekplats för grodor, som tas bort ersätts med en ny damm som kan anläggas mer anpassat för ändamålet och större än den befintliga dammen.

Artskyddsförordningen

Strax utanför planområdet finns observationer på arter som omfattas av artskyddsförordningen. Det rör sig om grod- och kräldjur och fågelarter. Fågelarterna bedöms inte påverkas eftersom de angränsande delarna av planområdet bevaras som natur och således skyddas arterna från direkt eller indirekt påverkan.

Groddjuren bedöms påverkas negativt i form av att de flyttas från platsen men den totala påverkan bedöms som positiv eftersom kompensationsåtgärder görs i naturområde och dagvattendamm. Således skapas bättre förutsättningar för den vanliga grodan och paddan på platsen. Genom kompensationsåtgärderna kan även förutsättningarna bli bättre för andra arter som exempelvis större och mindre vattensalamander, diverse kräldjur och fladdermöss således stärks platsens biologiska mångfald. Således är detaljplanens kumulativa effekter positiva.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanens genomförande kommer att medföra ökade och förhöjda partikelhalter och kväveoxider inom planområdet. Kommunen bedömer dock att planens genomförande kommer att innebära att kommunens miljö kvalitetsnormer på det stora hela kommer att förbättras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Recipienten Pineboån/Hillaredsån är klassad i VISS, kvalitetsfaktorn *Näringsämnen* är inte klassad. Provtagningsstationen i Pineboån har uppmätta halter av fosfor som ligger precis över gränsen för måttlig status nära gränsen för god status. Anledningen att recipienten inte är klassad beror på att det inte finns några kända listade fosforkällor i tillrinningsområdet. Beräkning av ekologiska kvoten före och efter exploatering visar att detaljplanen inte bidrar till att kvoten minskar eller att fosforhalten i recipienten ökar. Maxnivåer för fosforhalten i utgående dagvatten från detaljplanen efter exploatering har beräknats i denna utredningen till 33 ug/l.

Under ett första skede ska marken inom planområdet användas till upplag för schaktmassor. Massornas karaktär och volym är oklar i dagsläget och en uppskattning har gjorts i Stormtac där markanvändningen *Bergschakt* har använts och värdena för kväve modifierats manuellt eftersom ingen sprängning sker på platsen för upplagen. Under tiden som platsen används för upplag bör rening ske i dagvattendamm. Med föreslagna anläggningar hamnar fosforhalten under 33 ug/l, och samtliga andra föroreningshalter hamnar under befintliga föroreningsnivåer förutom för kväve som ligger över befintliga nivåer, men under målvärdena för övriga recipienter. Eftersom Hillaredsån/Pineboån klassats till en övrig recipient i tidigare utredning samt att upplag för schaktmassor endast kommer vara under en begränsad period görs bedömningen att detta inte kommer påverka möjligheten att nå *God status* för recipienten.

Föroreningsberäkning visar att fosforhalterna ligger på 33 ug/l för industriområde med föreslagna reningsåtgärder. Samtliga övriga föroreningshalter ligger under befintliga nivåer förutom kväve som ligger på samma som för befintligt samt kvicksilver som ökar med 0,01 ug/l enligt simulering efter rening. Nivåerna för kvicksilver ligger fortfarande under Göteborgs stads riktvärden för *Mycket känslig* recipient. För kvicksilver kommer gränsvärdet från *Vattendirektivet (2008/105/EG)- Bilaga 1* 0,05 ug/l är egentligen satt som årsmedelvärde och 0,07 ug/l maximal tillåten koncentration. Enligt föroreningsberäkning ligger halterna i utgående dagvatten från planområdet efter rening under 0,05 ug/l beräknat utan utspädningsfaktor.

Med förutsättningar enligt denna utredning görs bedömningen att planområdet, med föreslagna dagvattenåtgärder, inte kommer påverka möjligheten att nå miljö kvalitetsnormerna i recipienten.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Detaljplanen medför inte några olägenheter gällande buller eftersom det finns ett skyddsavstånd om drygt 400 meter till närmsta boende. Övriga grannar är verksamheter och industrier och omfattas således inte av samma typ av bullerrestriktioner.

Omgivningspåverkan

Sol- och skuggförhållanden

Eftersom planområdet inte har några närliggande grannar har genomförandet av detaljplanen ingen omgivningspåverkan i form av sol- och skuggförhållanden.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär att större delen av planområdet kommer att upptas av hårdgjorda ytor för industrier, lager, verksamheter, parkeringar och vägar.

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

Kulturmiljövärden

Fornlämningar

De övriga kulturhistoriska lämningarna skyddas inte i detaljplanen. Detaljplanen kan således innebära att dessa kan tas bort.

Trafik

Motortrafik

Två scenarion av trafikaltring från planområdet har beräknats. Detta eftersom utbyggnadsdelen av området beräknas ske under flertalet år.

Vid ett utbyggnadsscenario och om marken fortsatt nyttjas för materialgård beräknas området tillskapa en ÅDT på cirka 30 lastbilsfordon och cirka 6 bilfordon. Detta beräknat utifrån hur mycket massor som kan transporteras till området utslaget på en 10 års tid.

Vid ett utbyggnadsscenario där området är utbyggt och nyttjas som verksamhets- och industriområde beräknas gatan trafik öka med en ÅDT på 1490 fordon. Denna beräkning baseras på trafikverkets alstringsverktyg som ger beräkningsunderlaget 24 fordon per dygn för 1000 m² byggnadsyta industri för "Stor industri" i utkanten av tätorten.

Kommunen gör antagandet att andelen tung trafik kommer att överstiga den generella andelen tung trafik, men bedömer att det inte innebär någon påverkan på omgivningen. Inga grannfastigheter finns som riskerar att omfattas av betydande bullerpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen medför en ökning av trafiknivåerna på väg 1721, 40 och Rönnåsgatan. Kommunen har i samråd med trafikverket bedömt att det finns förutsättningar till att omhänderta denna trafikökning.

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen medför att gång- och cykeltrafiken stärks i och omkring planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon risk för omgivningsbuller för stadigvarande vistelse eftersom närmsta bostad är belägen cirka 450 meter från området. Således bedöms de gällande riktvärdena klaras. Frågan bevakas i bygglov.

Översvämning

Föreslagna dagvattenanläggningar skapar tillräckliga ytliga volymer i diken och damm för att uppehålla motsvarande skyfallsvolymer. Utbyggnaden innebär att ett instängt område uppstår, lågpunkten avvattnas förslagsvis via ett avskärande dike.

Farligt gods

Eftersom erforderligt skyddsavstånd till led för farligt gods hålls bedöms inte detaljplanen medföra några konsekvenser.

Sociala perspektiv

Barnperspektivet

En barnchecklista har genomförts. Checklistan visar på att barn inte bedöms påverkas mer än indirekt. Detta eftersom skogsmarken som tas i anspråk inte bedöms nyttjas innan detaljplanens genomförande och ett industriområde är inte ett lämpligt område för barn att röra sig fritt i.

Rekreation

Detaljplanen bedöms inte innebära några konsekvenser för allmänheten gällande rekreation.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att området lämnas intakt för skogsproduktion och skogen kan fortsätta växa ex antal år innan den avverkas och återplanteras. Kommunen behöver då ta annan mindre lämpad mark i anspråk för schaktmassehantering och industriverksamhet. Alternativt fortsätta forsla schaktmassor till andra kommuner. Detta bedöms som oansvarigt ur både ett samhällsekonomiskt perspektiv och ur ett hållbart perspektiv då det är väldigt kostsamt både rent ekonomiskt men även för miljön. Mängden massor som kan läggas inom planområdet är för stor för att sätta i relation till hur många lastbilsvändor som behöver köras för att transportera bort massorna.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör
Arvid Larsson, mark- och exploateringsingenjör
David Hylander, projektledare gata
Frida Forkman, planarkitekt
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Jennie Schürer van Waldheim, miljöinspektör
John Pansar, miljöinspektör
Johan Persson, trafikplanerare
Jonas Ronnby, projektledare gata & kart- och mätningenjör
Linus Cedervärn, planarkitekt
Malin Lindgren, bygglovsingenjör
Oskar Ovland, miljöinspektör
Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg
Robin Eskilsson, samhällsplanerare

Ulricehamns energi AB

Johan Lundström, sektionschef VA planering
Cecilia Lundqvist, VA-ingenjör
Göran Trapp, planeringsingenjör

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