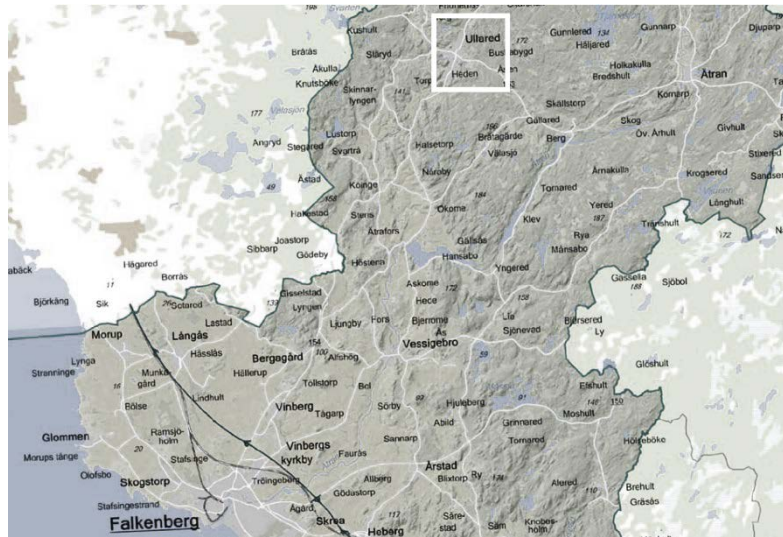




FALKENBERG



## BEHOVSBEDÖMNING

Detaljplan för

Ullared 1:21

om planen kommer att innebära betydande miljöpåverkan

2018-03-22 Samhällsbyggnadsavdelningen

## Inledning

Enligt Förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska vid tillämpningen av 6 kap. 11§ miljöbalken genomförandet av en plan, ett program eller en ändring i en plan eller ett program antas medföra en betydande miljöpåverkan om;

1. genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas innefatta en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a § miljöbalken (MB).
2. planen, programmet eller ändringen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 3 till förordningen.

Eftersom detaljplaner generellt definieras som planer för små områden på lokal nivå gäller ovanstående endast om kriterierna i bilaga 4 till förordning 1998:905 (miljöbalken) ger att så är fallet.

## Syfte och planens huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för hotell, handel och centrumverksamhet i en byggnad på cirka sju våningar. Tomten vetter dels åt Danska vägen som är en entrégata in till varuhuset Gekås, och dels till Ullareds busstorg och park som är viktiga platser för invånarna i Ullared.

## Beskrivning av området

Planområdet ligger i centrala Ullared och är ungefär 8500 m<sup>2</sup> stort. Ullared är till stor del präglad av varuhuset Gekås och den övriga handel som finns på orten. Gekås är Sveriges största besöksmål och stor andel av besökarna är bilburna, vilket har påverkat området med mycket hårdgjord yta i form av markparkering. Planområdet gränsar i norr till Trafikverkets väg 153 och i väster ligger Gekås hotell 1 som planeras att länkas samman med det nya hotellet via en inglasad gångbro över Danska vägen.

Inom planområdet finns i dag flera verksamheter, så som bank, frisör och restauranger. Syftet är att flera av dessa verksamheter ska inrymmas i de nya byggnaderna. Förutom bebyggelsen inom planområdet består ytan till störst del av hårdgjord mark.

Planområdet omfattas av detaljplan för Ullared 8:8 m.fl., laga kraft 1999. Användningen är i norra delen handel och kontor i en våning.

Området innehåller inga natur- eller kulturvärden och ingår inte i något riksintresse.

## Natura 2000

Cirka 250 meter väster om planområdet ligger Natura 2000-området Högvadsån. Ån och flera av tillflödena är biologiskt värdefulla med reproduktionsområden för lax och med anmärkningsvärt artrik och värdefull bottenfauna. Ett av de främsta syftena med Natura 2000-området är att bevara den genetiskt unika laxstammen.

## Översiktsplan / Delöversiktsplan

Planområdet är förenligt med Översiktsplan 2.0 samt Delöversiktsplan för Ullared. I DÖP Ullared ligger planområdet inom område J1 – område för verksamheter. Verksamheter som lokaliseras hit får inte utgöra riks för vattenförsörjningen och är med fördel verksamheter som kan dra nytta av det exponerade läget.

## Riksintressen

Angränsning till detaljplaneområdet, längs Högvadsån ligger ett riksintresse för naturvård.

## Förändringar/effekter

### Området

Området förändras genom att tätheten ökas. Förändringar på verksamhetsutbudet, där en del befintliga verksamheter riskerar att försvinna, medan nya kan komma att tillkomma. Landskapsbilden i närområdet kommer att påverkas då förslaget innebär en högre exploatering i större volymer.

### **Natura 2000**

Möjlig påverkan på Natura 2000-området vid Högvadsån är via dagvatten från planområdet vid skyfall.

### **Trafik och buller**

Den högre exploateringen kan ge ökade trafikrörelser till- och från planområdet.

### **Platsens betydelse**

I den medföljande matrisen på nästa sida, följer en vidare beskrivning av vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen förväntas få.

### **Ställningstagande**

Med utgångspunkt från bilaga 4 till MKB-förordningen (1998:905) och ovanstående genomgång samt den bifogade matrisen är den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att medföra risker för människors hälsa eller för miljön. Detta är under förutsättning att riskfrågorna utreds och behandlas samt att skyfall och dagvattenfrågorna utreds och behandlas för att inte påverka Natura 2000-området vid Högvadsån. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller påverka eller försämra förutsättningarna för andra planer eller program.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att landskapsbilden påverkas samt en mindre miljöpåverkan i form av buller och luftföroreningar till följd av ökade trafikrörelser till- och från planområdet.

**Trots att ett genomförande av planen kan få negativa effekter blir dessa inte så betydande i detta fall då förebyggande åtgärder beskrivna i planbeskrivningen kommer att vidtas. De faktorer som påverkas redovisas i planbeskrivningen. Planen har ingen betydande miljöpåverkan och en MKB enligt 5 kap 18 § PBL erfordras inte. Denna slutsats kan komma att ändras under planarbetets gång.**

### **Bilaga**

#### **1. Matris**

## GÄLLANDE KOMMUNALA PLANER OCH ÖVERGRIPANDE MÅL

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Förenligt med ÖP el FÖP			X	<p>Planområdet är förenligt med ÖP och FÖP.</p> <p>ÖP 2.0 antagen 2014 anger att utvecklingen i Ullared ska ske genom förtätning och förädling av befintlig bebyggelse och där servicenivån ska vara hög. Kommersiella verksamheter som vänder sig till annat är närområdets behov, ska lokaliseras till områden söder om väg 153, vilket överensstämmer med planområdets placering.</p> <p>Delöversiktsplan för Ullared (FÖP), antagen 2005 anger att tillgången på mark inom handelsområdet är mycket begränsad, ytterligare utbyggnad så som parkering och handel, behöver prövas i flera våningar. Markanvändningen anges till centrumfunktioner (handel) och en föreslagen gång- och cykelväg är inritad från väg 153 i norr till Landbogatan i söder.</p>
Miljömål			X	<p>Liten påverkan. Ökad trafikstring kan påverka målet om frisk luft. Målet om God byggd miljö påverkas genom förslaget där förhållandet till busstorget och Danska vägen bedöms vara särskilt viktiga. Ett gestaltningsprogram för den planerade bebyggelsen och omgivande ytor tas fram inom ramen för planarbetet.</p>

## NATUR OCH KULTUR

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Internationella konventioner (Natura 2000, UNESCO världsarv, CW- område)			X	Planen ingår inte i Natura 2000-område, men Högvadsån ingår i Natura 2000. Högvadsån går genom Ullared, dryga 250 meter öster om planområdet. Möjligen kan påverkan på Högvadsån ske genom dagvatten från planområdet vid kraftiga skyfall, men avståndet samt att planområdet ligger i en lågpunkt talar för att planområdet inte har någon påverkan. Genomförandet av planförslaget bör inte öka mängden dagvatten i förhållande till hur det är i dag eftersom planområdet redan i dag består av ianspråktagen mark, till största del av hårdgjord yta. Förslaget bedöms inte kräva tillstånd enligt MB 7§28.
Miljöbalken 3-4 kap (riksintressen, hushållningsbestämmelserna)			X	Området kring Högvadsån omfattas av riksintressen för naturvård och för friluftsliv. Planförslaget bedöms inte ha någon påtaglig påverkan på riksintressena.
Miljöbalken 7 kap (strandkydd, biotopskydd, natur/kulturresevat, vattenskyddsområde)			X	<b>Strandkydd.</b> Planområdet berörs ej av strandkyddat område.
			X	<b>Biotopskydd.</b> Planområdet omfattas inte av några biotopskydd.
			X	<b>Natur-/kulturresevat.</b> Inget natur- eller kulturresevat berörs av planförslaget.
			X	<b>Vattenskyddsområde.</b> Påverkar inget vattenskyddsområde.
Förekomst av <b>fridlysta</b> eller <b>hotade arter</b>			X	Det finns ingen förekomst av fridlysta eller hotade arter.

Höga naturvärden (naturvårdsprogram eller nyckelbiotop)			X	Inga naturvärden finns inom planområdet.
Markens, vattnets och andra resursers förekomst, kvalitet och förnyelseförmåga i området			X	Ingen förändring.
Byggnadsminne eller fornminne			X	Inga byggnadsminnen eller fornminnen inom planområdet.
Höga kulturvärden- Arkitektur			X	Planområdet innefattar inga höga kulturvärden.
Miljö kvalitetsnormer, för luft, vatten samt fisk- och musselvatten			X	Högvadsån (Hjärtaredsån-Fageredsån) klassas som måttlig ekologisk status till följd av dålig status vad gäller förurning, måttlig status vad gäller konnektivitet samt otillfredsställande morfologiskt tillstånd. Högvadsån uppnår ej god kemisk status främst på grund av förekomst av kvicksilver. Ett genomförande av detaljplanen har ingen påverkan på ovanstående parametrar och påverkar därför inte förutsättningarna att uppnå god ekologisk status eller god kemisk status. Området direkt öster om planområdet (den lilla ravinen runt det mindre vattendraget öster om planområdet) ligger inom det mindre vattendragets svämplan men ett genomförande av detaljplanen ändrar inte förhållanden där. Överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft samt fisk- och musselvatten är ej aktuellt.

<b>Landskapsbild / Stadsbild</b>	<b>X</b>			Då delar av hotellbyggnaden föreslås blir uppemot sju våningar hög påverkas landskapsbilden. Byggnaden kommer att synas över stora delar av Ullared och då övrig bebyggelse i orten är betydligt lägre kommer den dominera stadsbilden, varför utformning, materialval och gestaltning är viktiga frågor i detaljplanen. Byggnadens och de publika funktionernas utformning och samspel med de kringliggande allmänna ytorna kring busstorget och Danska vägen är särskilt viktiga för att den nya byggnaden ska bidra till att stärka Ullareds centrum.
----------------------------------	----------	--	--	--

## REKREATION OCH FRILUFTSLIV

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Miljöbalken 3-4 kap (riksintressen)			<b>X</b>	Planområdet ligger inte inom något riksintresse. Men angränsar till Högvadsån med riksintresse för naturvård på ett avstånd av knappt 200 meter. Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på riksintresset då planområdet ligger utanför samt består av ianspråktagen mark.
Andra områden för rekreation och friluftsliv			<b>X</b>	Ingen påverkan.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

Faktor	Påverkan	Kommentar
--------	----------	-----------

	Stor		Liten	
<b>Buller, vibrationer</b>			X	Vid tillämpning av Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader kan bullernivåerna komma att överskridas. Hotell och handel omfattas inte av riktvärdena för bostäder. Motiveringen är att det rör sig om tillfällig vistelse, inte permanenta bostäder. Däremot ska byggnaden dimensioneras så att riktvärdena för trafikbuller inomhus klaras.
<b>Erosion, skred</b>			X	Enligt SGI:s kartvisningstjänst (2017-10-20) består planområdet av fastmark med jordart av isälvssediment. Längs med Högvadsån ligger det ett akksamhetsområde utpekad som innebär en eventuell risk för skred. Detta påverkar inte planområdet då akksamhetsområdet ligger ca 250 meter från planområdet. Stranden längs Högvadsån har även en potentiellt hög eroderbarhet.
<b>Djurhållning</b>			X	Planområdet ligger inte i närhet av djurhållning.
<b>Farligt gods, explosion</b>	X			Väg 153 är rekommenderad led för farligt gods vilket innebär att en särskild utredning ska göras om hotell och konferensanläggning placeras närmare vägen än 30 meter. I det aktuella förslaget är avståndet mellan hotellet och vägkanten tio meter. En särskild riskutredning (ÅF 2017-12-14) har genomförts i samband med planarbetet i syfte att undersöka risknivåer och bedöma behov av riskreducerande åtgärder.  Riskutredningen konstaterar att samhällsrisknivåerna ökar i och med att ytterligare upp till flera hundra personer kommer att vistas i området. Samhällsriskerna bedöms dock ligga inom acceptabla nivåer. Sammanfattningsvis görs bedömningen i utredningen att planförslaget kan genomföras förutsatt att föreslagna riskreducerande åtgärder genomförs. Dessa har säkerställts i detaljplanen.



<b>Förorenad mark, vatten</b>			X	Under planarbetet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts inom planområdet i syfte att kartlägga eventuella markföroreningar. Då detaljplanen endast tillåter kommersiella verksamheter som hotell och centrumverksamheter bedöms MKM vara styrande riktvärde. Då samtliga analyserade prover underskrider dessa riktvärden bedöms sanering av området inte nödvändig i dagsläget.
<b>Havsyttehöjning</b>			X	Havsyttehöjning. Ingen risk föreligger.
<b>Ljuspåverkan-, skuggbildning</b>		X		Hotellet kommer med sin höjd ge skuggpåverkan på den närmaste omgivningen. Det är främst busstorget och parken i öster som kan komma att påverkas under kvällstid. Planområdets placering med Danska vägen i väster och väg 153 i norr gör att det finns ett avstånd på mellan 20–30 meter till närmaste bebyggelse, vilket gör att påverkan inte blir lika omfattande om planområdet hade legat kloss an tomterna. En solstudie har genomförts i samband med detaljplanen.
<b>Lukt</b>			X	Ingen påverkan.
<b>Strålning (radon, cesium, kraftledning, transformatorstation, master, UV, elektromagnetisk)</b>		X		Vid detaljplanen för hotellet väster om planområdet framkom vid mätningar av radon att undersökningsområdet klassificeras som normalradonmark varför hotellet utfördes i "Radonskyddande utförande". Troligtvis består planområdet också av normalradonmark.
<b>Trafiksäkerhet</b>			X	Mindre påverkan. Trafiksäkerheten kan komma att förbättras vid eventuella trafikminskande åtgärder eller hastighetsbegränsande åtgärder längs Danska vägen. Trafiksäkerheten kan komma att påverkas negativt vid transporter till- och från hotellet via busstorget.
<b>Översvämningsrisk</b>				En skyfallsutredning tas fram inom detaljplanarbetet. Resultatet visar att påverkan inom det aktuella planområdet är liten.

## HÄLSO- OCH SOCIALA ASPEKTER

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
<b>Sammanhållen stad</b> (Barriärer, mentala och fysiska, stråk, funktioner)				Befintlig gång- och cykelväg i väst-ostlig riktning centrerat i planområdet bedöms vara kvar och stråket kan komma att tydliggöras. Stråket leder från busstorget till Danska vägen.
<b>Samspel</b> (Integration och möten, privata och offentliga miljöer, orienterbarhet och trygghet)				Hotellverksamheten med konferensanläggning bidrar till möten och turism. Hotellet planeras utföras med utåtriktade verksamheter och ”öppna fasader” i bottenplan vilket stärker tryggheten i närområdet där busstorget och parken ligger.
<b>Vardagsliv</b> (Utbud och variation, närhet, räckvidd)				Flera av de verksamheter som finns på platsen i dag kommer att möjliggöras nya lokaler när planförslaget är genomfört. Utöver det tillkommer det verksamheter.
<b>Identitet</b> (Karaktär, plats och identitet, värdering och tolkning)				Ullared var historiskt sett en mindre ort i ett jord- och skogsbrukssamhälle. Idag är Ullareds identitet kopplat till handelsområde i allmänhet och Gekås i synnerhet. Hotellet, tillsammans med de verksamheter som planeras att ingå (restaurang, simhall, konferens, bank mm) stärker orten som centralort och stämmer väl överens med Ullareds identitet. I delöversiktplanen för Ullared betonas vikten av en uppdelning mellan lokalsamhället norr om 153 och handelsområdet och

				besöksdestinationen i söder. Busstorget och den lilla parken söder därom, vårdcentralen och kyrkan utgör undantag. Planområdets placering i gränzonen mellan handelsområdet och lokalsamhället innebär att planen behöver förhålla sig till båda sammanhangen.
<b>Området opåverkat eller har särskilda värden ur boendesynpunkt?</b> (bullerfri zon, närrekreationsområde, kvartersströvmarker) nuvarande markanvändning				Detaljplanen ger inte förutsättningar för några nya bostäder.
<b>Olika boendeformer</b> (tillgång till olika typer av boende)				Planen omfattar inga bostäder.
<b>Goda kommunikationer</b>				Planområdet ligger i direkt anslutning till ortens busstorg.
<b>Rekreation &amp; fysisk aktivitet</b> (möjlighet till aktiviteter)				Ingen påverkan.
<b>Natur &amp; grönområden</b> (möjlighet till återhämtning)				Planförslaget påverkar inga naturområden. Parken öster ska bevaras men eventuellt förädlas.
<b>Kultur</b> (Miljöer, utbud & aktiviteter skall tas tillvara & utvecklas som en resurs)				Inga kulturella värden påverkas av planen.

<b>Arkitektur</b> (stads- & landskapsbild ska bevaras & utvecklas så att de estetiska värdena kvarstår. Volymer, storlekar etc.)				Detaljplanen kommer påverka stads- och landskapsbild då det innebär uppförande av ett sjuvåningshus.
Tillgång till <b>utbildning</b> (starkt samband mellan utbildningsnivå och hälsa)				Ingen påverkan.

## Bedömningskriterier bilaga 4, Miljöbalken

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Bedömningskriterier bilaga 4, MB				
Projektets omfattning och totaleffekt		X		Detaljplanen möjliggör hotell. Och konferensanläggning och verksamheter så som service och handel. Den högre exploateringen påverkar trafikorörelserna till- och från planområdet.

Projektets förening med andra projekt			X	Detaljplanen anses vara förenlig med FÖP och ÖP. Planbesked har sökts för den näraliggande fastigheten Ullared 8:5. Planläggning av Ullared 8:5 bedöms inte påverka det aktuella planarbetet.
Projektets utnyttjande av mark, vatten och andra resurser			X	Exploateringsgraden för planområdet ökar vilket bidrar till ett ökat utnyttjande av markresursen.
Anger förutsättningar för verksamheter eller åtgärder vad det gäller plats, art, storlek etc?			X	Detaljplanen ger förutsättningar till hotell och verksamheter.
Betydelse för andra planers och programs miljöpåverkan?			X	Anses inte påverka andra planers och programs miljöpåverkan.
Har betydelse för integreringen av miljöaspekter särskilt för att främja en hållbar utveckling?			X	Liten/ingen betydelse.
Innebär miljöproblem?			X	Trafikalstring.

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Bedömningskriterier bilaga 4, MB				
Har betydelse för genomförandet av gemenskapens miljölågstiftning.			X	Ingen betydelse.

Sannolikheten, varaktigheten och frekvensen av påverkan och möjligheten att avhjälpa den.			X	Liten/ingen påverkan.
Påverkans totaleffekt.			X	Liten påverkan.
Påverkans gränsöverskridande art.			X	Ingen påverkan.
Riskerna för människors hälsa eller för miljön.		X		Påverkan på risk för människors hälsa från farligt gods-led i och med att planförslaget medför en hög koncentration av människor även under nattetid. Riskfrågorna kommer att behandlas genom en separat utredning.
Påverkans storlek och fysiska omfattning.			X	Liten påverkan.
Vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet etc.			X	Liten påverkan.

Faktor	Påverkan			Kommentar
	Stor		Liten	
Bedömningskriterier bilaga 4, MB				

Påverkan på områden eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.			X	Området ligger i nära anslutning till Högvadsån som ingår i Natura 2000-område samt riksintresse för naturvård. Riksintresset och Natura 2000-området bedöms inte påverkas av planförslaget.
--	--	--	---	--

Samhällsbyggnadsavdelningen

Behovsbedömningen har upprättats av Radar arkitekter i nära samarbete med Falkenbergs kommun.

Daniel Helsing

Planchef