

Samrådsredogörelse för Verkstaden 1

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Miljö och samhällsbyggnad

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



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

Samrådets genomförande.....	3
Statliga verk och myndigheter	3
Kommunala bolag, styrelser m.fl.	3
Övriga.....	3
Sammanfattning och förslag till ändringar	3
Statliga verk och myndigheter	4
1. Länsstyrelsen	4
2. Lantmäteriet	5
3. Trafikverket	6
4. Polismyndigheten	7
Kommunala bolag, styrelser m.fl.	7
5. Ulricehamns Energi AB	7
Övriga.....	7
6. Postnord Sverige AB	7
7. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)	7
8. Skanova AB.....	7
9. Västtrafik.....	7

Samrådets genomförande

Verkstaden 1 har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 6–37 § PBL under perioden 2020-03-11 – 2020-04-01. Samrådshandlingar har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Handlingar har varit tillgängliga för påseende under samrådstiden i Stadshusets entré, i entrén på Höjdgatan 3 och på kommunens hemsida www.ulricehamn.se/detaljplaner.

Under samrådstiden har 9 skrivelser inkommit. Yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan.

Handlingarna skickas till BU Ulricehamn för granskning.

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Polismyndigheten

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

5. Ulricehamns Energi AB

Övriga

6. Postnord Sverige AB
7. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)
8. Skanova AB
9. Västtrafik

Sammanfattning och förslag till ändringar

Planbeskrivningen har kompletterats med en text och en karta som beskriver vilka material som hanterats inom planområdet. Detaljplanen reglerar att sanering kan behövas innan bygglov kan ges för den byggnad som nämns i rapporten "Efterbehandling av förorenat område Ulricehamns Energi AB".

Planbeskrivningen har kompletterats med text som beskriver rening av dagvatten.

Aktualitetsdatum har lagts till i grundkartan

Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser för den bebyggelse som blir planstridig samt påverkan på befintligt servitut.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om inlösen av mark och fastighetsbildning.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om trafikstring.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om åtgärder för cykelpendling.

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

Sammanfattning

- Länsstyrelsen anser med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör markföreningar och miljökvalitetsnormer för vatten behöver lösas på ett tillfredsställande sätt enligt vad som framgår nedan. I annat fall kan planen komma att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Markförening

- Planområdet har varit ett industriområde sedan mitten på 1970-talet och det har inom området bedrivits ställverk, industri, lager och kontor. Länsstyrelsen anser att eftersom området använts för industriändamål under lång tid samt att marken är uppfylld behöver det utredas om området är förorenat. En historisk inventering gällande förekomsten av markföreningar i området behöver göras så att provtagning kan utföras i relevanta punkter och på relevanta ämnen. Påträffas föreningar ska dessa avgränsas och en riskbedömning utföras med avseende på planerad markanvändning. Om det i riskbedömningen anses finnas ett saneringsbehov för att medge planerad markanvändning ska en åtgärdsutredning tas fram. Det ska i planhandlingarna framgå hur eventuella föreningar ska hanteras. Om det finns saneringsbehov ska en planbestämmelse införas i plankartan som säkerställer detta. Alla steg i processen kring att utreda eventuella föreningar i mark behöver stämmas av med tillsynsmyndigheten, miljöenheten i Ulricehamns kommun.

Kommentar: Kompletteras. Området var jordbruksmark fram till 1973 och det fastslogs att stadens centralförråd och ett elektriskt ställverk skulle ligga i området. Ulricehamns Energi AB (UEAB) har haft sin verksamhet inom planområdet under hela tiden, därav har vilka typer av material som funnits på platsen kunnat sammanställas. Planbeskrivningen har kompletterats med en text som beskriver vilka material som hanterats inom planområdet, samt en karta som visar var inom planområdet materialen funnits (se sida 10, 14 och 15). För den byggnad som nämns i rapporten "Efterbehandling av förorenat område Ulricehamns Energi AB" kommer eventuellt sanering krävas innan bygglov kan ges. Kommunen bedömer att markens lämplighet är säkerställd för den markanvändning som avses och inga ytterligare åtgärder krävs.

Dagvatten

- Länsstyrelsen anser att en bättre bild av dagvattenfrågan behöver presenteras. Behovet av rening och fördröjning av dagvattnet behöver beskrivas även om kapaciteten på befintligt mottagningssystem är tillräcklig. Att förbättra dagvattenhanteringen är i linje med vattenmyndigheternas åtgärdsprogram (åtgärd nr 6) som innebär att kommunerna ska genomföra sin översikts- och

detaljplanering samt prövning enligt PBL så att den bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska följas.

Kommentar: Kompletteras. Den rening av dagvatten som finns idag är att dagvatten leds till två utsläppspunkter, båda belägna i växtb eklädda diken cirka 50–60 meter från Ätran. Det norra utloppet mynnar väster om banvallen, vilket medför en betydande rinnväg innan vattnet når recipienten. Efter det södra utloppet finns möjlighet att plugga en kulvertering innan vattnet når Ätran och på så sätt låta det d ämma i en skålför mning i terrängen. Inom planområdet finns restriktioner gällande vilka ytor som får ledas till ledningsnätet för dagvatten. Ytor kopplade till garageplatser, tvätt, avspolning och tankning av fordon leds via oljeavskiljare till ledningsnätet för spillvatten. Bedömningen är att dagvattenflöden i området inte beräknas öka som en konsekvens av detaljplanens genomförande. Kommunen bedömer att den dagvattenhantering som finns idag följer miljö kvalitetsnormer för vatten. Information har lagts till i planbeskrivningen (se sida 11, 15 och 16).

Råd enligt PBL och MB

Riksväg 40

- Länsstyrelsen anser att det kan förtydligas om bron där riksväg 40 passerar ovanför planområdet har ett förstärkt räcke som kan förhindra att fordon åker av vägen och kommer närmre bebyggelsen.

Kommentar: Kompletteras. Bron där riksväg 40 passerar har ett förstärkt räcke. Information har lagts till i planbeskrivningen (se sida 11).

2. Lantmäteriet

- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisning respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Kommentar: Kompletteras. Grundkartan kompletteras med aktualitetsdatum.

- I planområdets norra del, har prickmark lagts ut för att begränsa bebyggelse mot riksväg 40. Det behöver beskrivas vilka konsekvenser det får för befintliga byggnader som hamnar inom prickmark.

Kommentar: Kompletteras. De byggnader som i rubricerad detaljplan kommer ligga inom prickmark blir planstridiga. Det innebär att bygglov inte kommer kunna ges för den del av byggnaderna som ligger inom prickmarken. Information har lagts till i planbeskrivningen (se sida 10 och 19).

- I planbeskrivningen framgår information om kommunens rätt och skyldighet att lösa in mark som planläggs med allmän plats. Det bör förtydligas hur inlösen av marken är tänkt att genomföras, exempelvis om reglering ska ske till någon närliggande kommunal gatufastighet eller om lösen ska genomföras på annat sätt.
Kommentar: Kompletteras. Kommunen kommer sälja kvartermarken där nuvarande tillfartsväg till UEAB är belägen samtidigt som kommunen köper det markområde som är planlagt som GATA i områdets norra del vilket idag ägs av UEAB. I praktiken blir det en bytesaffär. Det initieras av kommunen och söks hos lantmäteriet med stöd av avtal mellan berörda fastighetsägare. Information har lagts till i planbeskrivningen (se sida 20).

- I fastighetsförteckningen framgår att det finns servitut och ledningsrätt inom planområdet. På sida 10 och 14 i planbeskrivningen redovisas planområdet beröras av servitut för väg och skogstransporter. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta någon information om vilka konsekvenser den nya planen innebär för de befintliga rättigheterna, vilket bör tydliggöras i planbeskrivningen.
Kommentar: Kompletteras. Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kommer innebära några konsekvenser för befintliga rättigheter. Information har lagts till i planbeskrivningen (se sida 11)
- På s. 14 i planbeskrivningen anges att ”fastighetsbildning söks hos lantmäteriet [...]”. Lantmäteriet anser att det bör finnas information om vem som ansvarar för att ta initiativ och bekosta en lantmåteriförrättning.
Kommentar: Kompletteras. Kommunen tar initiativ till en eventuell fastighetsbildning och kostnader delas mellan berörda fastighetsägare. Information har lagts till i planbeskrivningen (se sida 20).
- För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. Se exempelvis användningen JK som innehåller två olika bestämmelser. I listan är rekommendation att redovisa bestämmelserna var för sig, därefter kan bestämmelserna kombineras i plankartan.
Kommentar: Noteras. Kommunen bedömer att en kombination av användningsbestämmelser bör redovisas tillsammans i listan med planbestämmelser för att skapa en så tydlig plan som möjligt.

3. Trafikverket

- Trafikverket vill uppmärksamma att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet eller på Trafikverkets fastighet. Trafikverket hänvisar i övrigt till Länsstyrelsens bedömning.
Kommentar: Noteras.
- Planen bedöms inte leda till någon direkt ökning av trafik. Trafikverket önskar dock ett utförligare resonemang gällande detta, då planen leder till förtätning, och det rimligtvis bidrar till en viss ökning av trafik. Kommunen bör redogöra hur stor fordonstrafikökning planförslaget kan medföra, d.v.s. vid det maximala utnyttjandet av planområdet. Även om trafikstringen inte antas medföra åtgärder i dagsläget så anser Trafikverket att kommunen bör ha en helhetssyn på trafikstringen i området.
Kommentar: Kompletteras. Dagens trafikstring beräknas till en ÅDT på 1122 fordon. Då rubricerad detaljplan medger en ökad byggrätt beräknas en ökad ÅDT. En generell beräkning av trafikstring gjorts för 75 procent industri i en våning och 25 procent kontor i tre våningar. Årsdygnstrafiken (ÅDT) beräknas i detta scenario öka med 800 fordon. Ökningen bedöms inte vara så stor att åtgärder för utbyggnad av befintlig infrastruktur behövs. Information har lagts till i planbeskrivningen (se sida 11, 16 och 18).

- Eftersom ett antagande av detaljplanen medger åtgärder inom utredningsområdet för ny stambana bör kommunen informera sig om planeringsläget för den framtida järnvägen, för att kunna ta ställning till förutsättningarna för genomförandet. Trafikverket rekommenderar därför er att hålla er uppdaterade om läget för planeringen av järnvägen.

***Kommentar:** Beaktas. Kommunen håller sig uppdaterad om läget för planering av framtida järnväg.*

4. Polismyndigheten

- Polismyndigheten har ej någon erinran.

***Kommentar:** Noteras.*

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

5. Ulricehamns Energi AB

- Ulricehamns Energi AB har inga synpunkter på planhandlingarna

***Kommentar:** Noteras.*

Övriga

6. Postnord Sverige AB

- Postnord informerar att de ska godkänna placering och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Kontakta Postnord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

***Kommentar:** Noteras.*

7. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Räddningstjänsten anser att riskhanteringen till farligt gods på riksväg 40 har hanterats på ett bra sätt.

***Kommentar:** Noteras.*

8. Skanova AB

- Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

***Kommentar:** Noteras.*

9. Västtrafik

- Västtrafik ser gärna utbyggnad av kontorslokaler i nära anslutning till kollektivtrafikstäta stråk som finns inom kommunen för att uppmuntra arbetspendling med kollektivtrafik. Närmaste hållplats ligger cirka 1 kilometer

bort, vilket inte uppfattas som nära anslutning.

Kommentar: Noteras.

- Västtrafik menar att samrådshandlingarna inte rymmer någon redogörelse kring hur gång, cykel eller kollektivtrafik ska gynnas. Västtrafik önskar en redogörelse hur detaljplanen väntas bidra till en ökad andel hållbart resande. Det finns goda pendlingsmöjligheter med cykel tack vara banvallen, en redogörelse kring hur man främjar möjligheterna till cykelpendling hade varit önskvärt. Förslag som förbättrade cykelvägar, utökade cykelparkeringar eller andra åtgärder som förbättrar tryggheten och framkomligheten för arbetspendlande cyklister.
Kommentar: Noteras. *Bedömningen är att åtgärder för att främja cykelpendling inte är relevant att reglera i rubricerad detaljplan. Inom planområdet finns möjlighet att uppföra cykelparkering. En cykelöverfart planeras utanför planområdet där banvallen korsar Alängsgatan, vilket kommer skapa säkrare passager för cyklister. Således får cyklister en säkrare cykelväg mellan Verkstaden 1 och Ulricehamns busstation. Information om detta har lagts till i planbeskrivningen (se sida 11).*

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef
Miljö och samhällsbyggnad

My Andreasson
Planarkitekt
Planenheten
Miljö och samhällsbyggnad