

Samrådsredogörelse för Tegelbruket m.fl.

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
Statliga verk och myndigheter	3
1. Länsstyrelsen	3
2. Lantmäteriet	8
3. Trafikverket	9
4. Statens geotekniska institut (SGI)	9
Kommunala bolag, styrelser m.fl.	10
5. Ulricehamns Energi	10
Övriga.....	10
6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)	10
7. Skanova AB.....	11
8. PostNord.....	11
9. Styrelsen Brf Åsunda Sjöstad 1	11
10. Västtrafik	12
11. Precomp Solutions	12
12. ByggArvid AB.....	12
13. Privatperson 1	16
14. Privatperson 2	16

Samrådets genomförande

Tegelbruket m.fl. har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 6-37 § PBL under perioden 2019-12-20 – 2020-01-31. Samrådshandlingar har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Handlingar har varit tillgängliga för påseende under samrådstiden i stadshuset entré, på Miljö- och samhällsbyggnads på Höjdgatan 3 och på kommunens hemsida www.ulricehamn.se/detaljplaner.

Under samrådstiden har 14 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. Statens geotekniska institut (SGI)

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

5. Ulricehamns Energi

Övriga

6. Södra Älvsborgs Räddningsförbund (SERF)
7. Skanova AB
8. PostNord
9. Styrelsen Brf Åsund Sjöstad 1
10. Västtrafik
11. Precomp Solutions
12. Byggarvid AB
13. Privatperson 1
14. Privatperson 2

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

Markföreningar

- Länsstyrelsen anser att det ska genomföras en historisk inventering, provtagningsplan och översiktlig markundersökning av hela planområdet samt angränsade områden för att identifiera var det kan förekomma föreningar. I undersökningen behöver bland annat industriverksamheter och förekomst av fyllnadsmassor beaktas.

Om det förekommer föreningar behöver det inför granskningen även

genomföras fördjupade undersökningar för att avgränsa föroreningarna. Det behöver också tas fram en riskbedömning för att bedöma hur mycket riskerna behöver reduceras för att undvika negativa effekter på hälsa och miljö och åtgärdsåtgärder behöver sättas för området. Alla moment bör stämmas av med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen i Ulricehamn. En kostnadsuppskattning som tydliggör vad saneringsåtgärderna kan komma att innebära ekonomiskt kan också bli aktuellt att ta fram. Det behöver även säkerställas i planen att nödvändiga saneringsåtgärder kan komma att utföras genom till exempel en planbestämmelse om att bygglov inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpats. **Kommentar:** *Två miljötekniska utredningar är utförda för planområdet där ovannämnda synpunkter har beaktats.*

Buller

- I planprogrammet för området anger kommunen att bebyggelsen i första hand ska placeras så att påverkan av buller blir så liten som möjligt. I andra hand ska bullerbekämpande åtgärder användas. Detta är i enlighet med BPL 2 kap 6 § a som ska användas som utgångspunkt i planeringen av bostäder med hänsyn till bullerpåverkan. När bullerutredningen inte finns framme inför den övergripande placeringen av bebyggelsen tas inte den hänsyn som kommunen själv åtagit sig i tidigare skede. Länsstyrelsen kommer att lämna synpunkter på bullerutredningen i senare planeringsskeden. Det kan innebära att placeringar eller utformningar av hus bedöms olämpliga eller att andra åtgärder behöver vidtas i ett senare skede i planprocessen.

Kommentar: *Beaktas. En bullerutredning är utförd för planområdet och bilagts handlingarna.*

Av planbestämmelsen framgår att fastigheterna är bullerutsatta mot Falköpingsvägen. Det finns dock ett antal gator runt området, som bland annat kan påverka var det är lämpligt att placera uteplatser i enlighet med trafikbullerförordningen. Planbestämmelsen behöver gälla generellt och inte särskilt peka ut Falköpingsvägen. Av planbestämmelsen framgår också på ett antal platser att "Buller från vägar bör inte överskrida..." och "Överskrider den bör minst hälften av bostadsrummen vara vända..." Länsstyrelsen anser att bör behöver bytas ut mot ska i planbestämmelsen. En planbestämmelse som är formulerad med "bör" blir uddlös och säkerställer inte att trafikbullerförordningen uppfylls för planområdet.

Kommentar: *Beaktas. Planbestämmelsen har reviderats utefter ovannämnda synpunkter.*

- Det saknas en utredning avseende hur befintliga verksamheter i närområdet till planen, samt verksamheter inom planområdet kommer att påverka bostäder med avseende på verksamhetsbuller. Kommunen anger att detta kommer att beskrivas i granskningsskedet. Länsstyrelsen vill påpeka att det är ett sent skede att lämna synpunkter i vilket ställer högre krav på att utredningen är väl genomarbetad. Åtgärder kan behöva vidtas och det behöver säkerställas i planen att bullernivåer inte överskrider angivna värden i Boverkets vägledning *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en*

vägledning, rapport 2015:21.

Kommentar: Beaktas. En bullerutredning är utförd för planområdet där ovannämnda synpunkter har beaktats.

Geoteknik

- Det geotekniska underlaget behöver samlas till ett dokument som tar ett helhetsgrepp över området. Särskilt vikt bör läggas på bedömningen av hur pågående erosion i Ätran påverkar den långsiktiga stabiliteten i området. Då nästan hela området består av lera behöver även risken för vibrationer överskridande riktvärdet (0,4 mm/s för bostäder) bedömas. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande.
- **Kommentar:** Beaktas. En geoteknisk utredning är utförd för planområdet där ovannämnda synpunkter har beaktats.

Farligt gods

- Kommunen skriver om risker utifrån farligt gods och bedömer att risknivån är rimlig och vissa åtgärder genomförs. Länsstyrelsen har dock svårt att utläsa vad bedömningen grundar sig på. I avsnittet om farligt gods skriver kommunen att ”Transporter med farligt gods på aktuell vägsträcka är litet och förväntas inte öka varför de schabloner som används vid beräkning av risknivån inte är användbara”. Länsstyrelsen kan inte ta ställning till denna bedömning eftersom det inte framgår vilka transporter med farligt gods som trafikerar Falköpingsvägen. I avsnittet riskanalys i planbeskrivningen sägs att en översiktlig riskanalys gällande farligt gods på Falköpingsvägen har tagits fram och bilagts handlingarna. Det framgår dock inte om kommunen anser att rekommendationerna i den ska följas. Länsstyrelsen får dock uppfattningen att räddningstjänsten anser att rekommenderade skyddsåtgärder och avstånd i den är rimliga.
- Det finns en planbestämmelse som anger att byggnader inte får uppföras närmare Falköpingsvägens västra sida än 17 meter. Det framgår inte av planbeskrivningen hur kommunen har kommit fram till att 17 meter är ett lämpligt avstånd. Länsstyrelsen kan inte se att detta avstånd har stöd i den översiktliga riskanalysen. Den anger att minimiavstånd på 20 meter om det finns en invallning eller en kombination av brandskyddad fasad och invallning.
- Det framgår att de nya byggnaderna ska uppföras med brandskyddad fasad mot Falköpingsvägen. I den översiktliga riskanalysen framgår att en brandskyddad fasad ofta är svår att ordna i byggnader där krav finns på bland annat öppningsbara fönster, till exempel för vädring av sovrum. Om åtgärden ska vara kvar behöver det förtydligas vilka byggnader som behöver brandskyddad fasad, det vill säga inom vilket avstånd från Falköpingsvägen som det är aktuellt. Det behöver också förtydligas i planbestämmelsen vad brandskyddad fasad innebär (se beskrivning av brandskyddad fasad på sid 36–37 i den översiktliga riskanalysen). Kommunen behöver visa vad bedömningen utgår ifrån främst med avseende på skyddsavstånd och möjlighet till bostäder närmast vägen.
Kommentar: Under samrådstiden har Länsstyrelsen beslutat om att ta bort klassificeringen av Falköpingsvägen som rekommenderad väg för farligt gods. Detta efter en analys som kommunen gjort, som visar att det inte finns några

troliga målpunkter för farligt gods annat än enstaka drivmedelsstationer. Den översiktliga riskanalysen visar att farligt gods-transporter till drivmedelstationer inte innebär tillräckligt med riskbidrag för att leda till riskreducerande åtgärder. I samråd med räddningstjänsten bedöms inga riskreducerande åtgärder vara nödvändiga i den aktuella planen, utöver det avstånd som finns mellan Falköpingsvägen och byggrätt.

Luft

- Det behöver framgå av planhandlingarna om industri/verksamheter inom eller i anslutning till planområdet kan ge upphov till utsläpp av lösningsmedel eller andra utsläpp till luft som kan påverka boendemiljön inom planområdet.
Kommentar: *I planområdet och området norr om Ätran bedrivs ingen verksamhet som använder lösningsmedel i någon väsentlig omfattning. Det förekommer inte heller något utsläpp av luftföroreningar som är av betydelse. Fastigheterna Björnen och Bogesund 1:239 bedrivs ingen störande verksamhet idag. Snickeriet norr om Lillsjön bedöms inte ha störande luftutsläpp som kan påverka de föreslagna bostäderna i planen.*

Miljö kvalitetsnormer

- Det framgår av planhandlingen att det pågår en mätning av partiklar och kommunen kommer att kompletteras med detta inför granskning. Länsstyrelsen lämnar synpunkter på utredningen i det skedet.
Kommentar: *Beaktas. En text om miljö kvalitetsnormer har kompletterats i planbeskrivningen.*
- Det är positivt att en dagvattenutredning ska tas fram. Utöver behovet av fördröjning behöver reningsbehovet utredas utifrån påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. I utredningen bör man också beskriva om särskild hänsyn behöver tas med anledning av vattenskyddsområde samt om grundvattennivåer och eventuella föroreningar i grundvattnet behöver beaktas i dagvattenutredningen. Med stöd av utredningens slutsatser behöver kommunen i planbeskrivningen ta ställning till hur dagvattnet ska hanteras samt visa hur det säkerställs i planen.
Kommentar: *En dagvattenutredning kommer inte tas fram för detaljplanen. I planbeskrivningen under rubriken "Dag- och dräneringsvatten" beskrivs hanteringen av dagvatten för detaljplanen. Hänsyn tas till vattenskyddsområden genom att vissa former av åtgärder som schaktning, pålning, underjordsarbete m.m. inte får ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden. En text som beskriver föroreningar i grundvattnet finns under rubriken "föroreningar" i planbeskrivningen.*

Riksintresse kulturmiljö

- Det är positivt att kommunen avser bevara kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet. Planhandlingarna behöver dock kompletteras med en redogörelse för hur riksintresset för kulturmiljövård tillgodoses i detaljplanen, främst med avseende på den nya bebyggelsens gestaltning i volym och höjd.
Kommentar: *Beaktas. Planbeskrivningen har kompletterats med en text under rubriken "Natur och kultur" i avsnittet förslag till förändring.*

Översvämning till följd av skyfall

- Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett framtida 100-årsregn, (d.v.s med klimatfaktor), behöver beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Det framgår av Länsstyrelsens rekommendationer.

Kommentar: *Beaktas. En text om översvämning vid skyfall har lagts till i planbeskrivningen.*

- Kommunen konstaterar att det inte finns någon risk för översvämning vid planområdet i samband med skyfall och hänvisar till skyfallskartering som WSP har tagit fram. Länsstyrelsen ser gärna att skyfallskarteringen bifogas till granskningsskedet.

Kommentar: *Beaktas. Skyfallskarteringen bifogas detaljplanen.*

Strandskydd

- Kommunen behöver vid planläggning redogöra vilka omständigheter som kommunen anser utgöra särskilda skäl när strandskydd ska upphävas. I detta fall omfattas ett mindre område i planens norra del vid Lillsjövägen. Strandskydd inträder inom 100 meter från Ätran när gällande detaljplaner upphävs. Strandskyddsområdet kring Ätran kommer bland annat omfatta delar av Lillsjövägen vid upphävandet av gällande detaljplaner.

Kommentar: *Beaktas.*

Biotopskydd

- Längs med Falköpingsvägen finns en allé som sannolikt omfattas av biotopskydd. Dispens behöver då sökas från länsstyrelsen vid behov av avverkning av dessa träd.

Kommentar: *Beaktas. Dispens har sökts inför granskning.*

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

- Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Således behöver inte en MKB tas fram.

Kommentar: *Noteras.*

Övrigt

- Falköpingsvägen/Väg 40.1 har sedan denna plan kommit på samråd tagits bort som rekommenderad transportled för farligt gods. Det är dock kommunen ansvar att beakta risker kring vägar oavsett om de är klassade som farligt godsleder eller inte. Så länge det inte råder ett förbud mot transporter med farligt gods på vägen kan transporter till och från målpunkt ske. Det innebär att transporter kan fortsätta att gå likt tidigare och således utgöra samma risk mot omgivningen. Länsstyrelsen förutsätter att de rekommenderade avstånd som framgår av den översiktliga riskanalysen kan vara vägledande även fortsättningsvis.

Kommentar: *Se svar på punkten om farligt gods.*

Vatten och avlopp

- Det befintliga reningsverket börjar enligt uppgifter från länsstyrelsens tillsynsenhet nå sin kapacitet, Planområdet innebär enligt trafikutredningen ca 400 nya bostäder, vilket motsvarar 800–1000 personekvivalenter. Det behöver framgå av planhandlingarna om detta tillskott av bostäder ryms i kapaciteten för befintligt avloppsreningsverk. Processen för att ersätta befintligt reningsverk med ett nytt pågår men det kan ta upp emot 10 år innan verket har fått tillstånd, projekterats, upphandlats och byggts. Kommunen behöver beakta kapacitetsfrågan för befintligt reningsverk vid varje ny detaljplan som tas fram.
Kommentar: Planens genomförande väntas medföra en ökning motsvarande 800–1000 personekvivalenter, vilket UEAB bedömer att befintligt reningsverk klarar av att hantera.

2. Lantmäteriet

- I den västra delen finns ett smalt område som saknar användningsbestämmelse.
Kommentar: Beaktas.
- I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 5 kap. 13§ 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatören samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42§ PBL.

Kommentar: Noteras.

- I planbestämmelser och planbeskrivning informeras om att genomförandet skall ske etappvis. Det finns dock inga bestämmelser om olika genomförandetider för olika delar av detaljplanen. Genomförandetiden kommer alltså börja gälla för hela planområdet den dag detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsägaren är då inte bundna av något etappvis genomförande.
Kommentar: Noteras. Text om etappindelning har tagits bort från granskningsförslaget.
- Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som fastighetsägare kan ha när kommunen inför skyddsbestämmelser i detaljplanen.

Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.
Kommentar: Planbestämmelsen q har i granskningsförslaget ersatts med planbestämmelsen a.

3. Trafikverket

Trafikalstring

- Det är positivt att kommunen tagit fram ett PM Trafik för området. Trafikverket bedömer att väg 1704 inte påtagligt kommer påverkas negativt av planområdet. Detta med hänsyn till relativt lågt ÅDT på väg 1704 då en stor överflyttning av trafiken gjordes när nuvarande väg 40 byggdes.

Kommentar: Noteras.

Risk kopplad till farligt gods

- Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens bedömning, samt diskussioner kring Falköpingsvägens utpekade som primär led för farligt gods.

Kommentar: Noteras.

Höghastighetsjärnväg Stockholm - Göteborg

- Planområdet ligger inom utbredningsområdet för ny stambana. Trafikverket rekommenderar därför kommunen att hålla er uppdaterade om läget för planeringen av banan.

Kommentar: Beaktas.

4. Statens geotekniska institut (SGI)

- Till planen har flera tidigare utförda geotekniska undersökningar bifogats. Enligt planbeskrivningen ska nya utredningar utföras i planskedet. SGI välkomnar detta och vill uppmärksamma på att det befintliga geotekniska underlaget inte har använts för att bedöma risken för ras och skred hos intilliggande slänter i områdets norra delar. Utvärdering av stabiliteten hos slänter längs Ätran samt mot Lillsjön, både för befintliga och planerade förhållanden, är av särskilt intresse. MSB:s stabilitetskartering har dokumenterat pågående erosion längs Ätran. Därför önskar SGI att en bedömning av erosion och hur den kommer att påverka stabiliteten i planområdet på långsikt skulle arbetas in i den geotekniska utredning som håller på att tas fram och därefter i planbeskrivningen.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att områdets stabilitet behöver kartläggas i det fortsatta planarbetet utifrån resultaten av de beställda geotekniska utredningarna i planskedet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dess på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

- **Kommentar:** Beaktas. En geoteknisk utredning är utförd för planområdet där ovannämnda synpunkter har beaktats.

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

5. Ulricehamns Energi

- Stycket om "Dag- och dräneringsvatten" bör förtydligas. Infiltrationen uppges ej kunna ske inom större delen av planområdet och vatten från trafikerande ytor får inte infiltreras men samtidigt uppmanas till naturlig infiltration. Se istället stycket om dagvatten under "Förutsättningar".

Kommentar: Beaktas.

- "På kvartersmark tillåts:" bör även inkludera E – Tekniska anläggningar.

Kommentar: Beaktas.

- Tryck- och flödeskapacitet på brandposterna bör inte uppges i planbeskrivningen. Det räcker att beskriva vilket system som används.

Kommentar: Beaktas.

Övriga

6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Under samrådstiden har Länsstyrelsen beslutat om att ta bort klassificeringen för aktuell del av Falköpingsvägen som rekommenderad väg för farligt gods-transporter. Därmed bedömer räddningstjänsten att riskreducerande åtgärder kan utgå i aktuell plan. I övrigt instämmer räddningstjänsten i Länsstyrelsens åsikter om tydlighet gällande störningsskydd.

Kommentar: Noteras.

- Räddningstjänsten ser positivt till att planbeskrivningen nämner att underjordiska garage bör utformas med hänsyn till att kontaminerat släckvatten inte får nå recipient. Räddningstjänsten önskar dock att kommunen överväger att förtydliga behovet i plankartan, då det rör sig om en plan som tillåter underjordiska garage i vattenskyddsområde.

Kommentar: Beaktas. En text har lagts till under "Upplysningar" i plankartan.

Räddningstjänsten önskar att lyfta följande punkter som information till framtida detaljplaner i närhet av farligt gods-led:

- Riskhantering bör förtydligas med platsspecifika planbestämmelser, samt exakt vilken utformning som ska uppnås, till exempel brandteknisk klass. En vanlig formulering kan vara "Fasader inklusive takfot mot [aktuell väg] ska utföras i minst brandteknisk klass EI30. Fönster ska utföras i EW30", vilket är i linje med den översiktliga riskanalysen.

Kommentar: Noteras.

- Om skyddsvall krävs bör den regleras i plankartan på lämplig plats, samt villkor att slutbesked inte bör ges innan skyddsvallen är på plats, för byggnation/verksamheter som är beroende av skyddsvallen.

Kommentar: Noteras.

- I princip alltid vid närhet till farligt gods-led är det lämpligt att införa planbestämmelser likt:
 - ”Friskluftsintag ska placeras minst 8 meter ovan [aktuell väg]”, samt
 - ”Möjlighet till utrymning bort från [aktuell väg] ska finnas”.

Kommentar: Noteras.

7. Skanova AB

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

Kommentar: Noteras.

8. PostNord

- PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen 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 och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Noteras.

9. Styrelsen Brf Åsunda Sjöstad 1

- Då den nya detaljplanen för Tegelbruket, Ulricehamn, innebär att trafiken i området och på närliggande gator kommer att öka, vill vi, styrelsen i Brf Åsunda Sjöstad 1, Bangårdsgatan, påpeka våra observationer och farhågor inför projektet.

Redan nu märker vi en väsentlig ökning av trafiken under rusningstiden, då många bilister från arbetsplatser norr om oss väljer att köra Bangårdsgatan ut mot Strandgatan för att undvika köerna i rondellerna. Vid en ökning av trafikmängden i området från cirka 40 000 fordon till cirka 56 000 fordon är vi övertygade om att Bangårdsgatan kommer att användas mer. Den planerade rondellen på Falköpingsvägen kan dessutom motivera bilister norrifrån att svänga höger i rondellen, köra igenom lokalgatorna i Tegelbruksområdet och fortsätta färden på Bangårdsgatan mot Strandvägen. På så sätt kan de undvika köbildningen i tre rondeller.

Kommentar: Möjlighet att enkelt svänga av Falköpingsvägen via Lillsjövägen finns redan idag. Ombyggnad av korsningen till cirkulationsplats förväntas inte leda till att fler söker sig denna väg för att använda Bangårdsgatan för genomfart. Den trafikökning som förväntas i området till följd av föreslagen exploatering finns, efter ombyggnad, kapacitet för att ta omhand inom

huvudgatunätet utan att Bangårdsgatan belastas med mer trafik.

10. Västtrafik

- Västtrafik ser positivt på utvecklingen av bostäder och verksamheter i närhet till kollektivtrafik. I det här centrala läget finns god tillgänglighet till kollektivtrafik som möjliggör både lokala och regionala resor med buss. Goda möjligheter finns också att nå viktiga vardagsfunktioner inom gång- och cykelavstånd. Sammantaget bidrar lokaliseringen av området till att de boende och verksamheter kan välja hållbara resor och att därmed bidra till ett hållbart samhälle.

Det är viktigt att hela resan fungerar, att gångvägar till närmsta hållplats är tydliga och tillgängliga. Med tanke på det centrala läget bör hållbara resor uppmuntras i första hand.

Kommentar: *Noteras.*

11. Precomp Solutions

- Vi vet att ljudnivån kan bli ett problem bland annat när vi tappar metallskrot i containrar. Syftet är således att säkerställa att denna anmodan om bullerutredning tas med i protokoll alternativt diarieförs för att säkerställa att denna genomförs i samband med att bostadsbyggandets realiserar.

Kommentar: *Beaktas. En bullerutredning har tagits fram efter samrådet och bifogas handlingarna.*

12. ByggArvid AB

- Det samrådsförslag som togs emot för granskning strax innan samrådet stämmer inte överens med det samrådsförslaget som har varit ute på samråd. Ett E-område har lagts delvis på ByggArvids mark på samrådsförslaget utan exploatörens kännedom.

E-området markerat på plankartan bör med fördel förläggas på kommunens fastighet Bogesund 1:329 för att inte påverka utformningen av kvarterens marken på ett negativt sätt. Avser Kv Daltorp 7 samt Kv Daltorp 11

E-området saknar en användningsgräns mot Daltorp 7.

Kommentar: *Beaktas. E-området har flyttats till en annan fastighet inom planområdet.*

- Del av falköpingsvägen och parkmarken som gränsar mot kvarteret Daltorp samt en befintlig GC-väg som ligger längs med Falköpingsvägen har planlagts som VÄG. Enligt Boverket är det olämpligt att ordna integrerad gång- och cykelvägar på dessa gatutyper. Tidigare planlagd parkmark föreslås återupprättas i nästa skede. Falköpingsvägen kommer fortfarande att ha möjlighet att breddas mot andra riktningen om behovet finns i framtiden.

Det finns dessutom en placeringsbestämmelse (f_1) på plankartan som förhindrar möjligheten till att vägbanan på Falköpingsvägen skulle kunna utvidgas mot kvarteret Daltorp. Avståndet till planerade huskroppar kommer att bli mindre än 17 meter i fall man ökar bredden på Falköpingsvägen mot detta håll. Genom att reglera en parkmark från väggkanten till kvarteret Daltorp kan detta avstånd fastställas på plankartan.

Kommentar: Kommunen ser inget behov av någon generell breddning av Falköpingsvägen utmed kv Daltorp. Den grönyta som finns mellan vägen och kvarteret är ingen anlagd park och fyller heller inget sådant syfte utan utgör en del av vägens sidoområde. Sidoområdet liksom den separerade gång- och cykelvägen är tillsammans med allén en del av väganläggningen och skall ha samma användning som vägen.

Den tidigare f_1 -bestämmelsen ”byggnaden får inte uppföras närmare än 17 meter” har tagits bort från plankartan eftersom Falköpingsvägen har tagits bort som rekommenderad transportled för farligt gods. Användningsbestämmelse PARK innebär inte något automatiskt skyddsavstånd för farligt gods då den yta som tillåts utgöra skyddsavståndet bestäms utifrån markens lutning.

- Samrådsförslaget tillåter en byggnadsarea lika med 100% av fastighetsarean där e_1 , e_2 och e_3 står på plankartan. Detta eftersom de ovannämnda egenskapsbestämmelserna reglerar egenskapsområdena istället för användningsområdena. Exempelvis får man bygga 3800 kvm upp till en höjd av +176 och 1800 kvm över +176 i byggnadsarea på ett område som är bara ca 1230 kvm stort (etapp 1, området med högsta nockhöjd på +199). Det föreslås att reglera utnyttjandegraden inom varje användningsområde istället för byggnadsarea.

Kommentar: Bestämmelserna e_1 , e_2 och e_3 har tagits bort från detaljplanen.

- Enligt planbeskrivningen ska kommande byggnader ha stor variation i höjd för att få en variation och bättre anpassning till stadsmiljön. För att nå detta mål föreslås det att reglera nockhöjderna mer flexibelt som det visas i bilaga 3 istället för att reglera exakta nockhöjder på specifika egenskapsområden. Man kan förslagsvis använda sig av ett spann som tillåter en varierande nockhöjd mellan +191-+201 där det står BCH, följs av en ytterligare text som begränsar möjligheten att bygga hus som är högre än +191 längs med Dalgatan. Detta skulle resultera i en mer flexibel detaljplan som är mer hållbar över tid och har mer utrymme för kreativitet. Exploatören kommer dessutom att följa planens intention att skapa en ny blandstad med bebyggelsen som har stor variation.

Kommentar: Beaktas. En ny planbestämmelse som reglerar en varierande höjd har införts i detaljplanen.

- Tegel, trä och/eller puts har angivits som tillåtna fasadmateriäl på plankartan. Betong som fasadmateriäl (mot innergårdar) är också önskvärd från exploatörens sida. Samt betong där tegel, tär och/eller puts kan vara del av fasad, med huvuddel betong.

Kombination av ovannämnda material med betong skulle resultera i fasader med höga arkitektoniska värde med långsiktig hållbarhet och lång livslängd och litet drift- och underhållsbehov med kvaliteten som håller över tid.

Kommentar: *Beaktas. Fasadmateriälbestämmelsen reglerar bara att det i huvudsak ska vara puts, trä och tegel.*

- Den genomförda riskanalysen som har tagits fram kräver mindre skyddsåtgärder jämfört med plankartan. Riskanalysen kräver brandskyddad fasad, invallning eller kombinationen av åtgärderna samt ett avåkningsskydd på etapp 1.

På etapp 2 och 3 krävs bara brandskadad fasad och avåkningsskydd. Då lutningen inte förväntas leda till att vätskeutsläpp utbreder sig mot planområdet bedöms invallning inte vara nödvändig.

Men under rubriken Skydd mot störningar på plankartan, krävs alla åtgärderna på fastigheterna längs med Falköpingsvägen så som skydd mot uttrinnande vätska från transportled för farligt gods genom markens lutning eller genom anläggning av en vall samt avåkningsskydd och brandskyddad fasad mot Falköpingsvägen.

Eftersom uppförandet av en invallning längs med hela Falköpingsvägen i planområdet innebär extra kostnader undrar exploatören varför kommunen har lagt hårdare krav på plankartan än det som utredningen har begärts?

Det skulle också vara bra att ha tillgång till riskanalysen på kommunens hemsida som bilaga till samrådsförslaget. Detsamma gäller övriga utredningar som man hänvisar till.

Kommentar: *Sedan samrådet har Falköpingsvägen upphört att vara en utpekad led för farligt gods vilket i sin tur har lett till att förutsättningarna har ändrats.*

- Planbestämmelsen för buller önskas kompletteras som följande:

Fastigheterna är bullerutsatta mot Falköpingsvägen. Buller från vägen bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsfasad. Överskrids den bör minst hälften av bostadsrummen i bostaden vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrida vis fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 6.00 vid fasaden.

Buller från vägar bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Överskrids den bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger på timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Kommentar: *Planbestämmelsen har kompletterats.*

- Information om arbetsgrupp och ansvarig samhällsbyggnadschef på plankartan stämmer inte överens med information i planbeskrivningen.

Kommentar: *Beaktas.*

- Sida 8 och 18, kartbilder med fel proportioner.
Kommentar: *Beaktas.*
- Sid 9, text under illustrationen önskas justeras till:
Illustration över gång GC-vägar, samt på den planerade nybyggnationen.
På grund av höga nivåskillnader är det inte möjligt att bygga en gc-väg mellan etapp 1 och 2. Då blir texten missvisande i fall man generaliserar och kallar alla gula pilar för GC-vägar.
Kommentar: *Beaktas. Illustrationen har tagits bort och ersatts med en ny.*
- Bestämmelsen H₁ saknas på plankartan. Det ska justeras till H i planbeskrivningen.
Kommentar: *H och H₁ har tagits bort från plankartan och planbeskrivningen eftersom matvaruaffär ingår i bestämmelsen C.*
- Stavfel på flera ställen i dokumentet.
Kommentar: *Beaktas.*
- Sida 7, placering och utformning. Där har angivits att man avser säkra för kommande byggnation av cirkulationsplats på annans fastighet. Denna mark är nu prickmarkerad, är det ok?
Kommentar: *Till följd av den ökade mängden trafik i området kommer cirkulationsplatsen i korsningen Falköpingsvägen – Bogesundsgatan behöva byggas om. För att ny bebyggelse inte ska placeras för nära den framtida cirkulationsplatsen har området med prickmark på fastigheten Daltorp 8 ökats mot fastighetens södra gräns.*
- Sid 15, detaljplan. ”Ytterligare en detaljplan antagen 2002-09-19 berör parkmarken som gränsar mot kvarteret Daltorp ändras till vägmark för att säkerställa skydd mot ev olyckor.” Breddning av VÄG påverkar hela kvarteret Daltorp 11.
Kommentar: *Se svar på yttrande från ByggArvid punkt 2.*
- Sida 16 respektive 19 anger olika sträckningar för höghastighetsbanan.
Kommentar: *Beaktas.*
- Sida 22, Etappindelning. Detta stycke bör tas bort.
Kommentar: *Beaktas.*
- Sid 23, Förändring av fastighetsindelning. Detta stycke bör tas bort.
Kommentar: *Beaktas.*
- Sida 24, fastighetsrättsliga konsekvenser. Detta stycke bör tas bort.
Kommentar: *Beaktas.*

13. Privatperson 1

- I grunden är jag positiv till en utveckling av området och även den detaljplan som finns för området.

Jag har tidigare i samband med samråd planprogram, som ägare till fastighet i anslutning till området, framfört vikten av att dag-/dränvatten omhändertas på ett rimligt sätt i samband med att området utvecklas.

I planbeskrivningen för samråd finns flera goda indikationer på att problemet med dagvatten kommer att beaktas. Jag vill dock betona vikten av att problemet med dagvatten även fortsatt tas på allvar.

Det framgår av planbeskrivningen, bilden i avsnittet Risk för höga vattenstånd, att min tomt tillhör de lägre delarna av området och det påverkar naturligtvis inte bara översvämningsrisken, utan innebär också att dagvatten som inte omhändertas till alltför stor del flyter till min tomt. Det är redan idag problem, till exempel med dagvatten från planen framför före detta Däckcenter och upp till korsningen Tegelbruksgatan/Dalgatan, som vid kraftigt regn utgör ett problem för min fastighet.

Jag förutsätter att frågan och problemen med dag-/dränvatten hanteras i det fortsatta arbetet.

Kommentar: *Noteras. Frågan kommer hanteras i detaljplanen för kvarteret Björnen eftersom ovanstående fastighet kommer ingå i det arbetet.*

14. Privatperson 2

- Vi boende i Brf Haren 1 Lindängscägen 41 A o B har synpunkter på byggandet av höghus på Tegelbacken. En stor del av de boende i Haren 1 har köpt sin lägenhet för att få den fina utsikt över sjön som vi har nu, en utsikt som kommer att bli skymd och förstörd av det planerade bygget. Låga hus är helt okej, de kan vi ha överseende med och dessutom se över, men ett högt hus skulle förstöra sikten.

Kommentar: *Synpunkten har noterats.*

Kjell Jonsson
Vik. Planchef
Planenheten
Miljö och samhällsbyggnad