



Ulricehamns kommun
kommun@ulricehamn.se
Dnr 2017/647

Utställt förslag till översiktsplan (ÖP) för Ulricehamns kommun

Handlingar saknar datering, webbgränssnitt granskat 2021-03-08 till 2021-04-19.

Inledning

Detta granskningsyttrande lämnas med stöd av 3 kap. 16 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet utgör statens samlade uppfattning om planen vad gäller Länstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL i ett senare planeringsskede.

Enligt 3 kap. 16 § PBL ska det av yttrandet framgå om:

1. förslaget inte tillgodoser ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken (MB),
2. förslaget kan medverka till att en miljökvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap. MB inte följs,
3. redovisningen av områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) inte är förenlig med 7 kap. 18 e § första stycket MB,
4. sådana frågor rörande användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner inte samordnas på ett lämpligt sätt, och
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

För att ta tillvara och samordna statens intressen har Länstyrelsen inhämtat synpunkter på förslaget till översiktsplan från berörda myndigheter. Yttrandet över planförslaget har inkommit från Statens geotekniska institut och Trafikverket. Försvarsmakten har meddelat att man avstår från att yttra sig i detta skede. Kopior av yttrandena överlämnas till kommunen för kännedom. Länstyrelsen i Jönköpings län, som avgav synpunkter vid samrådet, bedömer att planförslaget inte medför sådana konsekvenser för den mellankommunala samordningen över länsgränsen att man behöver yttra sig vid denna granskning.

Yttrandet är en del av översiktsplanen och ska därför läggas till planen då den antagits. Där Länstyrelsen inte har godtagit planen i viss del, ska det

anmärkas i översiktsplanen (3 kap. 20 § PBL). På så sätt ska kommunen, Länsstyrelsen och den som vill undersöka möjligheterna till en ändrad mark- och vattenanvändning i Ulricehamns kommun få samlad tillgång till kommunens och statens ställningstaganden.

Av granskningsyttrandet framgår om Länsstyrelsen anser att de föreslagna *lokaliseringarna* är lämpliga med hänvisning till PBL 11 kap. 10 § enligt ovan. När en ändrad markanvändning berör riksintresse är en fortsatt anpassning av ny bebyggelse ofta nödvändig, genom *placering* och *utformning* av densamma, för att undvika påtaglig skada på riksintresset. När Länsstyrelsen bedömer att fortsatt anpassning är särskilt viktig vid detaljplan och bygglov framgår det av yttrandet.

Samlad bedömning

I och med att detta planförslag antas kommer dagens översiktsplan i fyra delar att vara samlad i en plan. För såväl aktualitet som överskådlighet bedömer Länsstyrelsen att det är mycket bra att en sådan total översyn genomförs nu. Översiktsplanen kommer att utgöra ett bra underlag för kommunens framtida ställningstaganden i markanvändningsfrågor, när den läses med Länsstyrelsens invändningar och andra synpunkter som redovisas i detta yttrande.

Det återstår för kommunen att utforma ett sätt att redovisa Länsstyrelsens synpunkter i sak för varje klickbart område i markanvändningskartan, då granskningsversionens hänvisning till samrådsredogörelsen inte kan återanvändas. Här bör användarvänligheten sättas främst.

- Länsstyrelsen bedömer att berörda riksintressen inte helt tillgodoses.
- Länsstyrelsen bedömer att det som föreslås kan medverka till att MKN enligt 5 kap. MB följs.
- Länsstyrelsen bedömer att den landsbygdsutveckling i strandnära läge som föreslås i översiktsplanen är lämplig.
- Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör mark- och vattenområden och som angår angränsande kommuner samordnas på ett lämpligt sätt.
- Länsstyrelsen bedömer inte att planen kommer att medföra sådan negativ påverkan avseende människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion att det i ett senare planeringsstadium ska ge Länsstyrelsen anledning att ingripa enligt 11 kap. PBL. Detta förutsätter dock att kommunen följer de rekommendationer som översiktsplanen lyfter fram, samt att Länsstyrelsens synpunkter inför och vid genomförande beaktas.

Länsstyrelsen bedömer att vissa områden inom strandskydd, som inte är LIS-utpekade, är olämpliga för exploatering.

Länsstyrelsens synpunkter gällande ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintressen

Totalförsvaret (3 kap. 9 § MB)

Länsstyrelsen bedömer att förslaget tillgodoser riksintresse för totalförsvaret. Försvarsmakten har meddelat Länsstyrelsen att man inte lämnar något skriftligt yttrande.

Naturvård (3 kap. 6 § MB)

Brunnsnäs (NRO 4160)

Länsstyrelsen bedömer att förslaget fullt utbyggt kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset. Se områdesbeskrivning för motiv.

Avgränsning av tätort

Det finns för riksintresset väsentliga naturområden inom de områden som kommunen pekar ut som tätort. Där en antagen detaljplan finns är frågan om riksintresse vanligen avgjord. Där detaljplan inte finns får avgörandet om vilken exploatering som är möjlig göras när detaljplan väl tas fram. Länsstyrelsen har inte granskat förslaget med avseende på påverkan på riksintresse inom tätortsområden, såsom de är redovisade med brun färg i karta. Se även nedan under rubrik *Redovisning av tätort*.

Friluftsliv (3 kap. 6 § MB)

Brunnsnäs (FO 46)

Länsstyrelsen bedömer att förslaget fullt utbyggt kommer att medföra påtaglig skada på riksintresset. Se områdesbeskrivning för motiv.

Kulturmiljövård (3 kap. 6 § MB)

Länsstyrelsen bedömer att förslaget tillgodoser riksintresse för kulturmiljövården. För centralorten Ulricehamn behöver undersökningar av lokala värden och kumulativa effekter inom riksintresseområdet undersökas i den enskilda detaljplanen, eller hellre föregås av en fördjupad översiktsplan eller ett planprogram.

Kommunikationer (3 kap. 8 § MB)

Länsstyrelsen bedömer att förslaget tillgodoser riksintresse för kommunikationer.

Riksintresse Natura 2000 (4 kap. 8 § MB)

Länsstyrelsen bedömer att förslaget tillgodoser riksintresset. Där en antagen detaljplan finns är frågan om riksintresse vanligen avgjord. Där detaljplan inte finns får avgörandet om vilken exploatering som är möjlig göras när detaljplan väl tas fram. Länsstyrelsen har inte granskat förslaget med avseende på påverkan på riksintresse inom tätortsområden, redovisade med brun färg i karta. Se även nedan under rubrik *Redovisning av tätort*.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen bedömer att det som föreslås medverkar till att MKN enligt 5 kap. MB kan följas, under förutsättning att vissa justeringar görs gällande felaktig redovisning och att kommunen i det enskilda fallet kan visa att MKN vatten kan hållas enligt nedan.

Korrekt status kan hämtas ur VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Uppgifterna för Åsunden anges felaktigt till god status, men ska vara måttlig ekologisk/ej god kemisk status. Inför antagande behöver samtliga vattenförekomster kontrolleras och rättas vid behov.

Redovisningen når inte den detaljeringsgrad som krävs för att Länsstyrelsen i ÖP helt ska kunna avgöra om förslaget är lämpligt. Därför återstår ett visst utredningsarbete inför ny bebyggelse för att slutgiltigt bevaka att lokaliseringen inte leder till en försämrad status.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)

Länsstyrelsen bedömer att den landsbygdsutveckling i strandnära läge som föreslås i översiktsplanen är förenlig med miljöbalken.

Områdena Brunnsnäs och Skottek-Granhagen, som vid samrådet var utpekade som LIS-områden, är inte längre det. Delar av de föreslagna exploateringsområdena berörs dock fortsatt av strandskydd. Se under områdessynpunkter nedan, för Länsstyrelsens bedömning av utredningsläget.

Mellankommunala frågor

Länsstyrelsen bedömer att den i planen föreslagna mark- och vattenanvändning som berör andra kommuner samordnas på lämpligt sätt.

Hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion

Länsstyrelsen bedömer att planen inte kommer att medföra några sådana problem avseende människors hälsa och säkerhet eller risken för olyckor,

översvämning eller erosion, att det i ett senare planeringsskede ska ge Länsstyrelsen anledning att ingripa enligt 11 kap. PBL, under förutsättning att kommunen beaktar följande inför genomförande av planen:

Farligt gods

Länsstyrelsen bedömer att de föreslagna förändringarna kan genomföras med hänsyn till transporter av farligt gods. För de fall där avståndet är mindre än 150 meter till led för farligt gods behöver dock en mer detaljerad riskbedömning göras i samband med detaljplanen. Det betyder att en översiktlig värdering av de lokala förhållandena räcker inledningsvis, för att med denna som grund avgöra om en fördjupad analys är nödvändig.

Förorenad mark

Redovisningen av potentiellt förorenade områden har tillkommit i granskningshandlingen och pekar på behovet av att särskilt uppmärksamma tre områden inför detaljplan och bygglov:

- Fotåsen/Brunn
- Bergsäter etapp 2
- Skattegården Nolhagen.

Översvämning och skyfall

Planen har utvecklats sedan samrådet och är delvis tillräcklig som underlag för fortsatt planering och genomförande. Höga flöden i vattendrag, höga nivåer i sjöar och lokala skyfall bör planeringstekniskt hållas isär, även om de kan sammanfalla – detta framgår inte tydligt i planen. Vid all ny bebyggelse behöver dessa frågor därför utredas med en högre detaljeringsgrad än i ÖP.

Risken för skador på den byggda miljön

Det ska sedan år 2018 framgå av översiktsplanen hur stora riskerna för översvämning, ras, skred och erosion är idag, vilka värden som är hotade och hur riskerna ska minskas. Som stöd för denna riskbedömning har Länsstyrelsen tagit fram publikationen [Riskanalyser i ÖP](#). Kommunen bör i sitt löpande översiktsplanarbete inarbeta sin analys och låta den ligga till grund för beslut om markanvändning.

Områdessynpunkter

Brunnsnäs med anslutande ej detaljplanelagt område i norr

Skada på riksintresse för naturvård och friluftsliv kommer sannolikt att uppstå vid en exploatering, inklusive den del av tätorten Ulricehamn som är belägen söder om Brunnsbäcken. I området återfinns bland annat en större sammanhängande betesmark, flertalet särskilt skyddsvärda träd samt alléer. Herrgårdsmiljön har en hög koncentration av värden för friluftslivet, manifesterade av riksintressena. Översiktsplanen saknar en tillräckligt djupgående inventering av värdena med åtföljande analys av exploaterings konsekvenser. En samlad bedömning där även jordbruksmark, strandskydd och kommunens egna identifierade gröna samband beaktas, stärker bilden av att

en exploatering med omkring 500 föreslagna bostäder inte är möjlig utan påtaglig skada, med hänsyn till de motstående intressen som finns i området.

Skottek-Granhagen

En exploatering för bostäder kan komma att skada riksintressena för naturvård och friluftsliv. Någon naturvärdesinventering ligger inte till grund för förslaget, men det står klart att området utgörs av lövrik skogsmark som i riktning mot stranden gränsar till ett jordbrukslandskap rikt på naturvårdsinträsanta företeelser såsom skyddsvärda träd, betesmarker och kantzoner. De är alla exempel som kan inordnas under begreppet riksvärden. Området är även utifrån sin närhet till cykelvägar och turistanläggningar i Åsundens närhet viktigt för friluftslivet.

Merparten av Skottek-Granhagen omfattas av strandskydd, ett förhållande som ovanstående förutsättningar ska ses emot. Bebyggelsen i väster är gles och Länsstyrelsen bedömer att den inte utgör en sådan avskiljande exploatering som kan vara ett stöd för upphävande av strandskyddet. Översiktsplanen visar inte heller att området är så avgörande för kommunens bostadsförsörjning att det därför föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Sjögunnarsbo

Området består av två delar med samma ortsnamn, Nya bostäder S, respektive Utredningsområde S.

Nya bostäder Sjögunnarsbo

Området kan exploateras för bostäder under förutsättning att planens rekommendationer om utredning och hänsyn följs, samt att lövskogs- och hagmarksmiljöerna bevaras. Området omfattas i sin helhet av riksintresse för naturvård och är omkring 8 hektar stort. Med den anpassning till motstående intressen som behövs, är det troligt att det finns plats för färre än de omkring 100 bostäder, som sägs i planen.

Utredningsområde Sjögunnarsbo

Kommunen pekar ut området som ett framtida utredningsområde och någon ändrad markanvändning är inte föreslagen. Utpekandet saknar därför en konsekvensbeskrivning och utpekandet i ÖP kan inte ses som ett av stegen i en process där en prövning sker om området är lämpligt för någon form av exploatering. Registrerade värden och de formella skydd som området berörs av indikerar att en utredning i nästa översiktsplan är nödvändig. Detta för att avgöra om en exploatering alls är lämplig och för att göra en eventuell detaljplaneprocess effektiv och rimligt förutsägbar.

Ur ett demokratiskt perspektiv kan det fylla en viss funktion att kommunen som ett undantag redovisar sin framtida politiska vision i planen utan någon utredning, men alltså inte utifrån motstående allmänna intressen.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter - övriga allmänna intressen

Strandskyddade områden

För att kunna utnyttja strandskyddade områden för exploateringar krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c §§ MB. Det ställs stora krav på utredning av alternativa lägen, om tätortsutveckling ska komma ifråga som särskilt skäl inom strandskydd. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har de senaste åren meddelat flera vägledande domar¹ gällande upphävande av strandskydd kopplat till särskilt skäl, punkt 5, angeläget allmänt intresse, och antagande av nya detaljplaner.

MÖD har genom dessa domslut förtydligat praxis, där avgörandena pekar på att det krävs ytterligare utredningar, även där angelägna allmänna intressen finns. Av domarna framgår att kommunen redan i översiktsplanen behöver utreda alternativa lokaliseringar, i första hand utanför och i andra hand inom strandskyddat område. För att bekräfta att översiktsplanens lokaliseringsförslag är lämpligt kan en *placeringsutredning* och möjligheter till *alternativa utformningar* inom området behöva hanteras i kommande detaljplanearbete.

I förslaget till ny översiktsplan föreslår kommunen exploatering inom strandskyddat område i Brunnsnäs och Skottek-Granhagen, samt för verksamhetsområdet Ubbarp. Länsstyrelsen bedömer att:

- Det utifrån nu kända förutsättningar inte finns särskilda skäl för upphävande inom dessa områden.
- Att översiktsplanen inte innehåller en sådan redovisning av alternativa lokaliseringar utom eller inom strandskydd som krävs för ett stöd för exploateringen i ÖP.

Vid Ubbarp berörs de västra delarna av förslaget av strandskydd. Länsstyrelsen bedömer inte att det specifika ytbehovet är utrett eller att den jämförelse med Hössnamotet som kommunen gör är tillräcklig för att visa att behov finns och att alternativ saknas. Utredningsnivån är inte tillräcklig för att lokaliseringsfrågan ska kunna anses utredd i översiktsplanen.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen kan gå vidare med en utredning för att besvara frågan om det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet eller ge dispens från detsamma i *Nya bostäder Lilla Skottek etapp 2*.

Jordbruksmark

Kommunen har sedan samrådet år 2020 utvecklat sin generella beskrivning av hur jordbruksmark kan användas för bebyggelse och solcellsanlägg-

¹ MÖD mål nr P 6876-15, mål nr P 8109-15, mål nr P 4676-17 och P 3718-17.

ningar. Länsstyrelsen bedömer dock, mot bakgrund av rättsläget, att en lokaliseringsutredning där huvudalternativen motiveras genom en jämförelse med andra, geografiskt preciserade lokaliseringar inte är genomförd.

Det utredningsstöd som krävs enligt MB 3 kap. 4 § för att ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk för annan användning saknas därför i översiktsplanen. Utredningsbehovet omfattar både jordbruksmarkens förutsättningar för avkastning i form av råvaror och dess funktion för kulturella ekosystemtjänster, såsom rekreativsvärde i kulturlandskapet för exempelvis friluftslivet.

Vid anläggning av solceller på jordbruksmark ska ett samråd ske med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Vindbruk

Efter samrådet har planen omarbetats, med flera nya områden utpekade för vindkraft. Länsstyrelsen ser positivt på kommunens ambition att finna platser som är möjliga för vindkraft i översiktsplanen. Länsstyrelsen bedömer att de föreslagna områdena är lämpliga för vindkraft och att det inom den fortsatta utredning som föregår uppförande av nya verk finns utrymme att hantera de återstående och mer detaljerade frågor, som beskrivs redan här i planförslaget.

Redovisning av tätort

Nya bostäder respektive verksamheter är redovisade med gul och blå färg i markanvändningskartan. Befintliga tätorter är redovisade med brun färg. Gränsdragningen för befintliga tätorter är gjord så att relativt stora områden som inte är bebyggda i tätorternas utkanter är redovisade med brun färg. Ett exempel på ett sådant område som vid en översiktlig kartanalys inte är bebyggt eller detaljplanerat är området runt doktorsvillan vid Ulricehamns tätort, ett annat är de norra delarna i Blidsberg.

Länsstyrelsen finner ingen uppgift om hur denna avgränsning är utförd eller någon princip för när ett område för ny bostadsbebyggelse bedöms ligga inom tätort (brun, exploatering vanligen kallad förtätning) eller är ett nytt område (gul). Länsstyrelsen har inte bedömt områden i tätortspärlilägen redovisade med brun färg som förslag till ny bebyggelse. Utredning av lämpligheten i att tätorter expanderar snarare än förtätas, exempelvis genom ianspråktagande av jordbruksmark i randzonen, är därför inte genomförd i denna översiktsplan, utan behöver avgöras i ett senare skede. Länsstyrelsen läser planförslaget på traditionellt sätt och bedömer utpekade förslag till ändrad markanvändning, såsom de redovisas med gul respektive blå färg i förslaget.

Beredning

Detta beslut har fattats av länsöverdirektören Lisbeth Schultze efter föredragning av arkitekten Gunnar Åkerlund. I den slutliga handläggningen har även funktionschefen och länsarkitekten Andreas Lidholm deltagit. Företrädare för landsbygdsavdelningen, miljöskyddsavdelningen, naturavdelningen, samhällsavdelningen och vattenavdelningen har deltagit vid beredningen av detta yttrande.

Lisbeth Schultze

Gunnar Åkerlund

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Yttranden för kännedom från:

Statens geotekniska institut
Trafikverket

Kopia till:

Statens geotekniska institut
Försvarmakten
Trafikverket

Länsstyrelsen/
AC-SS
SA-OF
NA-AH, EB
KME-JA
VA-MD
ESB-KG
MA-LB
LB-FT