

Granskningsutlåtande för Hökerum 7:7 m.fl., ”Mogdens fritidshusområde”, Hökerum

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

| | |
|--|----------|
| Granskningens genomförande | 3 |
| Statliga verk och myndigheter | 3 |
| Övriga..... | 3 |
| Ändringar efter granskning..... | 4 |
| Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer | 5 |
| Statliga verk och myndigheter | 5 |
| 1. Länsstyrelsen | 5 |
| 2. Lantmäteriet..... | 9 |
| 3. Trafikverket | 9 |
| Övriga..... | 9 |
| 4. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)..... | 9 |
| 5. Hökerum Öndarps Samfällighetsförening & Mogdens Strand..... | 9 |
| 6. Privatperson 1 | 10 |
| 7. Privatperson 2 | 11 |
| 8. Privatperson 3 | 11 |

Granskningens genomförande

Detaljplan för Hökerum 7:7 m.fl., Mogdens fritidhusområde, har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 6–37 § PBL under perioden 21 oktober – 18 november. Granskningshandlingar och underrättelse har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

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

Ett allmänt informationsmöte ägde rum i Hökerums skolas matsal den 2 november 2021.

Under granskningstiden har 8 skrivelser inkommit. Yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan.

Handlingar skickas till kommunstyrelsen för beslut om antagande.

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket

Övriga

4. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)
5. Hökerum Öndarps Samfällighetsförening & Mogdens Strand
6. Privatperson 1
7. Privatperson 2
8. Privatperson 3

Ändringar efter granskning

Sedan granskningsförslaget har detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

Utförande

Den angivna höjden för bestämmelsen **b₁** var 193 m ö.h. i granskningsförslaget till ny detaljplan. Efter en noggrannare översyn till vilken höjd ”beräknat högsta nivå” når i framtagna översvänningskartering justeras höjden på **b₁** bestämmelsen till 192,5 m ö.h. Detta då karteringen visar att ”beräknat högsta nivå” når till en nivå av ca 192,3 m ö.h. och aldrig över 192,4 m ö.h. Enligt den översvänningskartläggning som ligger till grund för detaljplanen framgår att ingen återkomsttid går att ange, den ligger dock i storleksordningen 10 000 år. Förvaltningen har gjort bedömningen att höjden på ”beräknad högsta nivå” ska ses som nästintill ouppnåbar och emellertid inte styra höjden på bestämmelsen **b₁** mer än vad rubricerad detaljplan nu ämnar göra. Planbeskrivningen har tillförts med förtydligande text under rubriken ”Planförslag”. Även en förtydligande kartbild där markhöjder tillsammans med ”beräknat högsta nivå” har tillförts under avsnittet ”Förutsättningar”.

Vattenområden

Plankartan har efter granskningen reviderats med ytterligare ett **W₁** området. Ändringen har tillkommit där bäcken mynnar ut i sjön Mogden, strax öster om badplatsen i planområdets mellersta del. Vattenområdet var i granskningsförslaget planlagt som **W₂**. Ändringen har gjorts för att detaljplanens utformning nu bättre reglerar för vad som i praktiken anses möjligt att kunna genomföras. Det med hänseende till bygglov och dispens från strandskyddet. Plankartan har förtydligats med att dispens från strandskyddet krävs för anläggande av bryggor.

Utöver nämnda punkter kan även andra mindre justeringar skett i plankartan samt planbeskrivningen efter granskningsskedet.

Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer

Nedan redovisas och kommenteras de yttranden som framförts under granskningstiden. Några av frågorna och synpunkterna har i denna sammanställning sammanfattats eller förtydligats.

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

Översvämning

- Utifrån underlaget går det att utläsa att inga bostadshus riskerar att översvämmas upp till 200-årsnivån. Ett antal byggnader ligger dock inom zon 2, d.v.s. mellan 200-årsnivån och beräknad högsta nivå. Kommunen skriver själva i planbeskrivningen att dessa kräver sannolikhetsreducerande åtgärder. Utifrån Stigande vatten krävs det också konsekvenslindrande åtgärder inom denna zon. Kommunen behöver komplettera underlaget med vilka åtgärder som vidtas och om de bedöms tillräckliga.

***Kommentar:** Kompletteras. Planbeskrivningen har tillförts med vilka sannolikhetsreducerande- och konsekvenslindrande åtgärder som vidtas samt förvaltningens bedömning utav dessa.*

Sannolikhetsreducerande

*Sannolikhetsreducering handlar om att genom förebyggande åtgärder minska sannolikheten att en översvämning inträffar och också minska utbredningen om den väl inträffar. Som sannolikhetsreducerande åtgärder inom kvartersmark kan egenskapsbestämmelsen **n₁** räknas. Bestämmelsen reglerar så att avrinningen i bäcken inte minskas genom kulvertering.*

*Som sannolikhetsreducerande åtgärder på allmän plats i detaljplanen kan säkerställande av **NATUR** samt **PARK** räknas. Detta då vegetation säkerställs vilket bidrar positivt till att binda och fördröja vatten vid höga vattenstånd. Då mer mark planläggs som allmänplatsmark **GATA** möjliggörs det för utökande av öppna dagvattensystem så som svackdiken längs gatorna i området.*

Tillskapandet av öppna dagvattensystem är även det en sannolikhetsreducerande åtgärd då det fördröjer och omhändertar vattnet vid kraftiga skyfall och översvämningar.

Konsekvenslindring

*Konsekvenslindring handlar om att lindra konsekvenserna om en översvämning uppstår. Genom att säkerställa att samhällets funktioner även fungerar vid en översvämning ses som en konsekvenslindring. Således ska VA-system, elförsörjning samt andra system inom planområdet tåla att bli översvämmade. Som konsekvenslindring i detaljplanen hör bland annat även egenskapsbestämmelserna **b₁**, byggnader ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +192,5 m ö.h. inte skadar byggnadens konstruktion, samt **prick- och korsmark**. Egenskapsbestämmelserna*

säkerställer så att byggnader uppförs så att dess konstruktion inte tar skada vid höga vattennivåer samt att huvudbyggnader inte ska kunna uppföras där marken enligt översvämningsskarteringen riskerar att översvämmas upp till 200-årsnivån (zon 3 enligt Stigande vatten).

Genom införande av bestämmelsen **g₁**, mark reserverad för gemensamhetsanläggning för in- och utfart, samt mark planlagd för den nya högre belägna gatan, **GATA₂** säkerställs tillgängligheten till samtliga fastigheter inom planområdet även vid hög vattenföring.

Förvaltningen bedömer således, med nämnda kompletteringar, att samtliga krav som finns listade för helårsboende i Stigande Vatten uppfylls;

- Funktionen ska fungera vid en översvämning.
- Säkerställ tillgängligheten för människor.
- Säkerställ att byggnaden fungerar.
- Säkerställ att kommunalteknisk försörjning fungerar.

Säkerställa anläggningar

- Kommunen skriver att området ska förses med ett VA-system som tål översvämning men Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas fler system som behöver säkerställas, t.ex. elförsörjning. Det bör säkerställas att samtliga anläggningar som krävs för att en bostad ska kunna användas som bostad är säkrade för extremväder i tillräcklig utsträckning.

Kommentar: Kompletteras. VA-system, elförsörjning samt andra system inom planområdet ska anläggas så att dessa tåls att bli översvämmade. Planbeskrivningen tillförs med förtydligande text.

b₁

- I underlaget framgår att inga bygglov beviljas för nya bostäder med en lägre färdig golvhöjd än +193,5 m ö.h. kring Mogden. Kommunen bör tydligare redovisa vad det motsvarar för återkomsttid gällande översvämningar.

Kommentar: Kompletteras. Den angivna höjden för bestämmelsen **b₁** var 193 m ö.h. i granskningsförslaget till ny detaljplan. Efter en noggrannare översyn till vilken höjd "beräknat högsta nivå" når i framtiden översvämningsskartering justeras höjden på **b₁** bestämmelsen till 192,5 m ö.h. Detta då skarteringen visar att "beräknat högsta nivå" når till en nivå av ca 192,3 m ö.h. och aldrig över 192,4 m ö.h. Enligt den översvämningsskartläggning som ligger till grund för detaljplanen framgår att ingen återkomsttid går att ange, den ligger dock i storleksordningen 10 000 år. Förvaltningen har gjort bedömningen att höjden på "beräknad högsta nivå" ska ses som nästintill ouppnåbar och emellertid inte styra höjden på bestämmelsen **b₁** mer än vad rubricerad detaljplan nu ämnar göra. Planbeskrivningen har tillförts med förtydligande text under rubriken "Planförslag". Även en förtydligande kartbild där markhöjder tillsammans med "beräknat högsta nivå" har tillförts under rubriken "Förutsättningar".

Skyfall

- Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en kortfattad beskrivning av konsekvenserna av ett skyfall. Kommunen skriver att ett skyfall får effekten att parkområdet närmast sjön och badplatsen översvämmas och att detaljplanen inte bedöms ha någon påverkan när det gäller skyfall utanför planområdet. Utifrån Länsstyrelsens översiktliga ytavrinnings- och låg-punktskartering ser det dock ut att kunna bli vissa problem längs med Öndarpsvägens norra sida vid badplatsen. Karteringen är grov och förenklad men kan ändå ge vissa indikationer var vattenansamlingar kan uppstå.

1. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga vad deras bedömning baseras på.
2. Redovisa underlag som beskriver konsekvenserna av ett skyfall med t.ex. lågpunkter och ytavrinningsvägar.
3. Det behöver framgå tydligare att konsekvenserna vid ett skyfall är acceptabla när det gäller påverkan på planområdet och tillgänglighet.

Kommentar: *Kompletteras.*

- 1. Förvaltningens bedömning om områdets påverkan av skyfall baseras på framtagna Översvämningskartering, Länsstyrelsens översiktliga ytavrinnings- och låg-punktskartering samt den generella topologin i området.*
- 2. Enligt Länsstyrelsens översiktliga ytavrinnings- och lågpunktskartering kan vatten vid ett skyfall antas ansamlas på parkeringen till idrottsanläggningen samt i svackdiken intill norra delen av Öndarpsvägen. Parkeringen till idrottsanläggningen är grusad och har därmed god genomsläpplighet. Där karteringen visar på vattenansamlingar längs den norra delen av Öndarpsvägen planläggs marken som **GATA** och prickmark. Inom markanvändningen **GATA** möjliggörs marken för utökad dagvattenhantering i form av till exempel öppna svackdiken. Sådan typ av dagvattenhantering kan samla samt fördröja vatten vid skyfall. Prickmarken reglerar så att inga byggnader uppförs i detta område. Markägare har även börjat att rusta upp befintliga diken i enlighet med befintlig detaljplan. Text och bild har tillförts planbeskrivningen under rubriken "Skyfall".*
- 3. Då vatten vid ett skyfall inte ansamlas på vägbanan av Öndarpsvägen utan på parkeringen till idrottsanläggning samt i svackdiken äventyras inte tillgängligheten till planlagda bostäder inom området. Det finns även en väg norrifrån in till området vilket tryggar tillgängligheten ytterligare. Konsekvensen av ett skyfall inom området bedöms således som acceptabla. Bedömningen delas även av Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund.*

Strandskydd

- Länsstyrelsen efterfrågade en motivering kring varför upphävandet av strandskydd inom område med användningen ”N₁” badplats samt ”R₁” idrott behövs och på vilket sätt detta är förenligt med strandskyddets syften. En allmän badplats utgör en del av de syften som strandskyddet avser att säkerställa. Platsen kan dock bebyggas med vissa byggnader som är förenliga med användningen om strandskyddet är upphävt. Kommunen behöver därför motivera behovet av att upphäva strandskyddet inom dessa två användningsområden gentemot alternativet att ansöka om strandskyddsdispens för de åtgärder som anses behövas.

***Kommentar:** Kompletteras. Strandskyddet upphävs inte för kvartersmark med användningarna ”N₁” badplats samt ”R₁” idrott. Vid en eventuell byggnation inom dessa båda områden krävs strandskyddsdispens.*

Allé

- Enligt länsstyrelsens underlag finns en allé som kan var biotopskyddad utmed vägen i planområdets västligaste del. Allén kan förutom biotopskyddet även omfattas av syftet med strandskydd.

***Kommentar:** Noteras. Efter att ha tagit del av Länsstyrelsens kartmaterial samt efter fältbesök på platsen står det klart att den nämnda allén återfinns utanför planområdet. Allén skyddas således av biotopskydd samt ryms inom strandskyddat område.*

Vattenområden

- Länsstyrelsen noterar att planen tillåter bryggor inom vattenområden med bestämmelserna W₂ och W₃. Bryggor kan kräva både bygglov och dispens från strandskyddet. Alla anläggningar i vatten kräver dessutom en anmälan om vattenverksamhet enligt Miljöbalken. Inom en sådan anmälan bedömer Länsstyrelsen bland annat hur åtgärden påverkar sjöns ekologiska status och uppfyllelse av MKN. Innan kommunen preciserar vad vattenområdet ska användas till rekommenderar Länsstyrelsen att kommunen utreder genomförbarheten för dessa bryggor.

***Kommentar:** Noteras. Syftet med planläggningen för W₂ och W₃ är att specificera och tydliggöra vart olika typer av anläggningar anses som mest lämpliga inom planområdet.*

I de fall bryggor i området beviljas strandskyddsdispens är det mest troligt att det görs i enlighet med 7 kap. 18 c § punkt 3 MB som centreras kring att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet. Dispens beviljas dock endast om aktuell brygga är förenlig med strandskyddets syften.

Att samordna småbåtsbryggor till en större istället för flera mindre anses emellertid bättre med hänseende på att minska åsamkandet på den biologiska mångfalden samt för att förhindra en privatisering utav strandlinjen. Förvaltningens bedömning är emellertid att en båtbygga bedöms genomförbar.

2. Lantmäteriet

- Lantmäteriet rekommenderar starkt att införa en planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap på plankartan.

***Kommentar:** Kompletteras. Plankartan har kompletterats med en administrativ planbestämmelse som reglerar att huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats.*

- I plankartan har Lantmäteriet noterat att det på ett flertal ställen står SERVITUT och GAANLÄGGN. Beteckningarna har inte kunnat återfinnas varken bland planbestämmelserna eller i förteckningen till grundkartan.

***Kommentar:** Kompletteras. Beteckningarna SERVITUT och GAANLÄGGN har tillförts till grundkartans teckenförklaring.*

3. Trafikverket

- Trafikverket hänvisar i ärendet helt till tidigare samrådsyttrande och vill förtydliga att väg 1829 inkluderas i begreppet ”det mindre vägnätet”.

***Kommentar:** Kompletteras. Planbeskrivningen har förtydligats med att väg 1829 ingår i begreppet ”det mindre vägnätet”.*

Övriga

4. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Räddningstjänsten har granskat granskningshandlingarna och har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

***Kommentar:** Noteras.*

5. Hökerum Öndarps Samfällighetsförening & Mogdens Strand

- Samfällighetsföreningen har förståelse för bestämmelsen **b₁** men påpekar att denna är alldeles för högt satt (193 m ö.h.). De hänvisar till god dokumentation som pekar på att den högsta vattennivån knappt överstigit 192 m öh. Bestämmelsen bör således justeras utefter det och föreningen ger förslag på en reviderad höj om 192,5 m öh. på bestämmelsen.

***Kommentar:** Kompletteras. Den angivna höjden för bestämmelsen **b₁** var som yttrandet säger 193 m ö.h. i granskningsförslaget till ny detaljplan. Efter en noggrannare översyn till vilken höjd beräknat högsta nivå når justeras höjden på **b₁** bestämmelsen till 192,5 m ö.h. Förvaltningen delar således föreningens bedömning om relevant höjdsättning på bestämmelsen **b₁**.*

- Samfällighetsföreningen ställer sig positiva till utbyggnad av kommunalt VA. Däremot ser de Ulricehamns Energis framtagna utredning som ligger tillgrund för detaljplanen som bristfällig och skriver att den mer liknar en förstudie än en projektering. För att inte omöjliggöra andra alternativa VA-lösningar än den som lyfts fram i bilagd utredning bör detaljplanen göras mer flexibel för möjlighet att etablera andra alternativa lösningar. För att göra rubricerad detaljplan mer flexibel bör det därför planläggas med fler användningsområden planlagda för tekniska anläggningar. Inom mark planlagd för tekniska anläggningar kan pumpstationer samt andra tekniska lösningar för att minimera driftstörningar uppföras.

Kommentar: *Beaktas. Kommunens ställningstagande är att utöka verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp till att i framtiden även innefatta Mogdens fritidshusområde. Det är således en del av detaljplanens huvudsyfte. Plankartan besitter i granskningsförslaget den flexibilitet som efterfrågas i yttrandet. Detta då tekniska anläggningar kan uppföras inom allmänplatsmark **PARK** om dessa är till för ett allmännyttigt behov. Där av kan tekniska anläggningar vars syfte är att säkerställa VA-systemet inom området uppföras inom det som detaljplanen planlägger som **PARK**. Då planen säkerställer stora parkområden bedöms detaljplanen vara tillräckligt flexibel för val av olika sorters VA-projekteringar. När beslut ska fattas för utökat verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp redovisar UEAB framtagna utredning över det mest lämpade VA-systemet för platsen.*

6. Privatperson 1

- Privatperson 1 anser att den gjorda VA-utredningen från 2011 är bristfällig och bör kompletteras.

Kommentar: *Noteras. Inför beslut om särtaxa samt för utökat verksamhetsområde anlitar UEAB ytterligare en konsult för att utreda det mest lämpade systemet för området.*

- Privatperson 1 ifrågasätter särtaxa för införande av kommunalt VA.

Kommentar: *Noteras. Anslutningsavgiften beslutas av kommunstyrelsen i samråd med huvudman för vatten och avlopp (UEAB). Kostnader kring vatten och avlopp regleras inte i detaljplanen.*

- Privatperson 1 anser att detaljplanen ska planläggas med fler områden planlagda som **E**, tekniska anläggningar. På så sätt blir detaljplanen mer flexibel för olika alternativ på VA-projekteringar.

Kommentar: *Beaktas. Inom mark planlagd som allmänplatsmark **PARK** kan tekniska anläggningar uppföras om dessa är till för ett allmännyttigt behov. Således kan tekniska anläggningar vars syfte är att säkerställa VA-system inom området uppföras inom det som detaljplanen planlägger som **PARK**. Då planen säkerställer stora delar parkområden bedöms detaljplanen vara flexibel för olika sorters VA-projekteringar.*

7. Privatperson 2

- Privatperson 2 befarar att denne ska tvångsanslutas till den nya gatan, **GATA₂**.

Kommentar: Noteras. Den aktuella fastigheten är redan utrustad med en egen in/utfartsväg fram till Öndarpsvägen som fyller samma funktion som den framtida gemensamhetsanläggningen (**GATA₂**). Det bedöms således inte vara möjligt att tvångsansluta fastigheterna till gemensamhetsanläggningen eftersom att väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen inte uppfylls (att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten).
Möjligheten finns emellertid kvar att frivilligt ansluta sig till den nya in- och utfarten.

- Privatperson 2 är införstådd med att gemensamhetsanläggningen för in- och utfart behövs. Privatperson 2 vill emellertid inte drabbas ekonomiskt av dess införande.

Kommentar: Noteras. Om dennes fastighet inte anses tillfalla någon nytta av gemensamhetsanläggningen för in- och utfart finns det där med inte incitament att tilldela andelstal för drift och anläggande av gemensamhetsanläggningen. Den slutgiltiga bedömningen görs av Lantmäteriet. Vid skapandet av gemensamhetsanläggning för in- och utfart kommer en kompensation tilldelas privatperson 2 för ianspråktagande av dennes mark.

- Privatperson 2 ifrågasätter särtaxa för införande av kommunalt VA.

Kommentar: Noteras. Anslutningsavgiften beslutas av kommunstyrelsen i samråd med huvudman för vatten och avlopp (UEAB). Kostnader kring vatten och avlopp regleras inte i detaljplanen.

8. Privatperson 3

- Privatperson 3 vill inte upplåta mark för allmänplats **GATA**.

Kommentar: Noteras. Den i granskningsförslaget planlagda vägbredden med tillhörande vändplaner är det som anses behövas för att nå den standard som planen syftar till. För att få beviljat bygglov inom fastigheten krävs överlåtelse av den mark som är planlagd som allmän plats **GATA** till berörd fastighet, lämpligen Hökerum 7:78 som ägs av Mogden Strand. För drift och skötsel av allmän plats **GATA** står lämpligen berörd anläggningssamfällighet för.

- Privatperson 3 skriver att de närmsta grannarna har en skriftlig överenskommelse om att bygga närmare än 4 meter till tomtgräns.

Kommentar: Noteras. Byggnation av bygglovspliktig byggnad ska uppföras i enlighet med för tiden gällande detaljplan.

- Privatperson 3 ifrågasätter behov av stugförening vid införande av kommunalt VA.

Kommentar: Noteras. Yttrandet är inte en fråga för det pågående detaljplanearbetet för Hökerum 7:7 m.fl. Mogdens fritidhusområde. Förvaltningen föreslår att privatperson 3 tar frågan vidare till stugföreningen. Någon form av förening måste till för att förvalta gemensamhetsanläggningar i området.

- Privatperson 3 skriver att det finns en överenskommelse för köpekontrakt med fastighetsägare om marken bakom fastigheterna 7:15 och 7:17.

Kommentar: Noteras. Överenskommelsen är förenlig med föreslagen detaljplan.

- Privatperson 3 skriver att Öndarpsvägen behöver breddas.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen möjliggör en breddning av Öndarpsvägen fram och förbi badplatsen. Den samfällighetsförening som fastighetsägarna inom planområdet finner lämplig ansvarar för eventuell utbyggnad av vägar inom området.

- Privatperson 3 skriver att fler parkeringsplatser bör tillskapas vid badplatsen.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen möjliggör för tillskapande av parkeringsplatser vid badplatsen.

- Privatperson 3 skriver att ett garage på dennes fastighet har skadats för att sedan rasa då en grävare kört in i byggnaden.

Kommentar: Noteras.

- Privatperson 3 önskar att hålla en diskussion om den bit mark som Mogdens strand köpt i anslutning till fastigheten 7:17. Vidare skriver även Privatperson 3 att Mogdens strand beslutat att alla stugägare ska bli medlem i föreningen.

Kommentar: Noteras. Yttrandet är inte en fråga för det pågående detaljplanearbetet för Hökerum 7:7 m.fl. Mogdens fritidhusområde. Förvaltningen föreslår att privatperson 3 tar frågan vidare till Mogdens strand.

Kjell Johnsson
Planchef
Planenheten
Miljö och samhällsbyggnad

Linus Cedervärn
Planarkitekt
Planenheten
Miljö och samhällsbyggnad