

Granskningsutlåtande för detaljplan för del Ubbarp 8:16 ”Rönnåsen etapp 2”

Dnr: 2018/786

Datum: 2023-10-18

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

Genomförande.....	3
Ändringar.....	3
Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer	3
Statliga verk och myndigheter	3
1. Länsstyrelsen.....	3
2. Lantmäteriet.....	4
3. Trafikverket	7
4. Polismyndigheten.....	8
Kommunala bolag, styrelser m.fl.	8
5. Ulricehamns Energi	8
Övriga.....	8
6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)	8
7. Skanova AB	8
8. Postnord Sverige AB.....	8

Genomförande

Detaljplan för del av Ubbarp 8:16 har varit utskickad på granskning under perioden 2023-02-27 – 2023-03-20.

Handlingar har funnits tillgängliga i stadshuset entré, på Miljö- och samhällsbyggnad på Höjdgatan 3 och på Ulricehamns kommuns hemsida. Handlingarna och underrättelse har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Ändringar

Sedan granskning har detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Markanvisningsavtal
- Fastighetsindelningsbestämmelser – redovisning i planbeskrivningen
- Trafikanalys

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

Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer

Nedan redovisas de yttranden som inkommit. Några av frågorna och synpunkterna har i denna sammanställning sammanfattats eller förtydligats.

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

- Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därmed inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.
- Gällande skyfallsfrågan finns en bestämmelse för fastighetsindelning på plankartan som säkerställer att fastigheten angränsar mot allmän platsmark, dock regleras inte att avrinning ska ske i särskild riktning varmed skyfallet inte är reglerat enligt kommunens eget ställningstagande eller enligt utförd skyfallsutredning.
Kommentar: *Noteras. Kommunen har valt att reglera med fastighetsbestämmelse istället för marklutningar, för att skyfall inte ska avledas*

till angränsande fastighet utan till allmänplatsmark.

- I tidigare dagvattenutredning framgick att det behöver säkerställas att vatten kan brädda söderut innan det stiger upp till tomternas nivå. Enligt planbeskrivningen gör höjdsättning av släntkrön att diken kan brädda direkt till ån vid höga flöden för att förhindra översvämning. Länsstyrelsen anser att kommunen bör överväga att höjdsätta släntkrön på plankartan och säkerställa bräddning för att undvika att fastigheter drabbas av skador vid ett skyfall.

Kommentar: *Noteras. Kommunen har valt att inte reglera höjdsättningen av släntkrön.*

2. Lantmäteriet

- **FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER– REDOVISNING I PLANBESKRIVNINGEN**

När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), se 4 kap. 18 § 3 st. PBL. För reglering av indelningen i fastigheter och servitut ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st. (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap. 18 § 3 st. PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Kommentar: *Kompletteras. Se sidan 15 i planbeskrivningen.*

- **MARKANVISNINGSAVTAL KAN VARA AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE**

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal kan vara aktuellt, men inget ytterligare anges om innehållet om så skulle vara fallet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploitören ska utföra och vilken standard de ska ha

- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](#).

Kommentar: Kompletteras. Se sidan 14 i planbeskrivningen.

- **PLANBESTÄMMELSER MED HÄNVISNING TILL RIKSVÄG**

Planbestämmelse hänvisar till riksväg och riksväg 40 som inte finns med i plankartan, se bilder från plankartan nedan.

b₂

Utrymning ska vara möjlig bort från riksvägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂

Skyltar ska placeras på fasad. Ej bildväxlande skyltar mot riksväg 40, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

När hänvisning görs till vägar utanför planområdet bör dessa utmärkas tydligt på plankartan. Så att man även i framtiden kan förstå vad som avses fast förhållandena för riksvägen eventuellt förändrats. Dessutom bör för tydlighetens skull hänvisas på samma sätt i de olika bestämmelserna om det är samma riksväg som avses.

Kommentar: Kompletteras. Den separata grundkartan samt plankartan har kompletterats med riksväg 40. Även bestämmelsen b₂ har kompletterats med riksväg 40.

- **FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER (FIB) – HUR BESTÄMMELSERNA UTFORMAS**

Enligt Boverkets allmänna råd bör det på plankartan anges beteckningar på varje blivande fastighet ”Fastighet (FGH) A,B,C...”. Bland planbestämmelserna, under administrativa bestämmelser bör blivande fastigheter redovisas till exempel med beteckningen ”Fastighet A-G” och själva bestämmelsen ”Fastigheter som ska bildas”.

Ett ännu tydligare sätt är att i bestämmelsen redovisa inom vilka framtida gränspunkter som den blivande fastigheten ligger:

Fgh A, utmärkt med punkterna: 316573, 316598, 521908, 521907, 316571, 316572

Fgh B, utmärkt med punkterna: 521907, 521908, 316563, 316564, 316565, 316566, 316567, 316568, 316569, 316570

I ovanstående fall behövs även en lista över koordinaterna för de framtida gränspunkterna.

Gränslinjen för fastighetsindelingsgräns ska enligt råden inte redovisas under rubriken administrativa bestämmelser utan i stället bland övriga gränsbeteckningar i listan med planbestämmelser.

Kommentar: Noteras. Kommunen vet inte hur blivande fastigheter kommer att utformas förutom att kvarteren kommer att avstyckas i ett första skede.

- **PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER**

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med planstart under den period då Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, bör tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Det finns ingen användning som ska ha vit färg enligt rekommendationerna.
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas i anslutning till planbestämmelserna, förutom för fastighetsindelning där redovisning saknas.

Kommentar: Beaktas.

- Då flera olika användningar kombineras (**ZJH₁**) redovisar detaljplanen

beteckningen för Z – verksamheter som transparent i listan med bestämmelser. Detta följer Boverkets allmänna råd (2020:6) 2.5: "Vid färgläggning av kombinationer av användningar kan på plankartan en av användningarnas färger användas. Den användning vars färg har redovisats på plankartan kan i listan med bestämmelser redovisas tillsammans med bestämmelseformuleringen. Övriga användningar som ingår i kombinationen kan redovisas utan färg."

- *Noteras*

3. Trafikverket

- Trafikverket har i en parallell dialog med Ulricehamns kommun tagit del av en trafikanalys som tar ett helhetsgrepp kring trafiksituationen i området. Trafikanalysen beaktar trafiksituationen för befintliga verksamheter och för kommande exploateringen inom ramen för både denna detaljplan och för exploatering på servicetomten norr om detaljplaneområdet. Anledningen till att trafikanalysen togs fram var för att Trafikverket i samband med marklovsansökan på fastigheten norr om detaljplaneområdet ansåg att befintligt verksamhetsområde i kombination med kommande detaljplan och marklov påkallade att trafiksituationen i området behövde utredas noggrannare.

Trafikverket har granskat trafikanalysen och bedömer att det inte kommer vara risk för någon kapacitetsbrist i Hössnamotet eller på riksväg 40 till följd av kommande exploatering i området. Trafikverket har därmed inget mer att invända mot i frågan.

Kommentar: *Noteras. Planhandlingarna har till antagande kompletterats med trafikanalysen.*

- Trafikverket noterar att kommunen beaktat synpunkt gällande trafiksäkerhet och kompletterat plankartan med två utformningsbestämmelser samt planbeskrivningen med förklarande text.

Kommunen bör även i planbeskrivningen till den förklarande texten för *f₂-Skyltar ska placeras på fasad. Ej bildväxlande skyltar mot riksväg 40*. Komplettera med följande skrivning:

"Skyltar som riktar sig mot riksväg 40 får inte heller blinka, blända eller på annat sätt distrahera vägtrafikanterna. Belyst skylt ska förses med skymningsrelä."

Kommentar: Kompletteras. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 12 under motivet till bestämmelsen med texten "Skyltar som riktar sig mot riksväg 40

*får inte heller blinka, blända eller på annat sätt distrahera vägtrafikanterna.
Belyst skylt ska förses med skymningsrelä.”*

- Trafikverket noterar att kommunen i planbeskrivningen på sida 19 under rubriken *Tekniska åtgärder* påpekar att fastighetsägare och exploatörer har ansvar för att komplettera med eventuella utredningar och att hantering av dagvatten och skyfall inte får påverka riksväg 40 negativt.

Kommentar: Noteras.

4. Polismyndigheten

- Har inte yttrat sig under granskningen.

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

5. Ulricehamns Energi

- Har inte yttrat sig under granskningen.

Övriga

6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Har inte yttrat sig under granskningen.

7. Skanova AB

- Har inte yttrat sig under granskningen.

8. Postnord Sverige AB

- Har inte yttrat sig under granskningen.

Jackie Waldén
Tf. Planchef
Plan- och exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad

Rasmus Karlsson
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad