

# Samrådsredogörelse för Skottek 1:10 m.fl.

Dnr: 2018/470

Datum: 22/04-2024

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

## Innehåll

Genomförande.....	3
Ändringar.....	3
Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer .....	4
Statliga verk och myndigheter .....	4
1.    Länsstyrelsen.....	4
2.    Lantmäteriet.....	8
3.    Trafikverket.....	11
Övriga.....	12
4.    Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF) .....	12
5.    Skanova AB .....	12
6.    Postnord Sverige AB.....	12
7.    Skottek – Sjögunnarsbo samfällighetsförening .....	13
12.   Privatperson 1.....	15
13.   Privatperson 2 .....	19
14.   Privatperson 3 .....	20

## Genomförande

Detaljplanen för Skottek 1:10 m.fl. har varit ute på samråd under perioden 2023-05-10 till 2023-05-31.

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

Ett allmänt informationsmöte ägde rum i Stadshuset den 2023-05-17.

## Ändringar

Sedan samråd har detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Planområdet har dragits om för att inte inkludera fastighet Bogesund 1:230.
  - Den efter samrådet genomförda dagvattenutredningen av Ulricehamns Energi AB (UEAB) visar på att stora delar av fastigheten Bogesund 1:230 inte är lämplig att bebygga utifrån dagvattensynpunkt.
- Detaljplanens syfte har ändrats.
  - Fastighetsägaren till Skottek 1:10 har valt att avbryta samarbetet med kommunen och därigenom även planarbetet. Kommunstyrelsen i Ulricehamn har därefter tagit ett beslut om att miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen ska fortsätta arbetet med detaljplanen, men med en ny inriktning.
- Detaljplanens genomförandetid har ändrats från 10 år till 5 år.
- Användningsområdet **B** på fastighet Bogesund 1:170 har begränsats till vad som har bedömts utgöra fastighetens tomtplats. Resterande delar av fastigheten planläggs som **NATUR**.
- Användningsområdet **VÄG** har breddats för att uppta en större andel av väg 157.
- Egenskapsbestämmelsen **passage<sup>1</sup>** har tagits bort.

Utöver nämnda punkter har även mindre justeringar skett i planhandlingarna efter samrådsskedet.

# Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer

Nedan redovisas de yttranden som inkommit. Synpunkterna har i vissa fall sammanfattats i denna sammanställning.

## Statliga verk och myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd, miljö kvalitetsnormer för vatten och riksintresse för friluftsliv behöver ses över till nästa skede. I annat fall kan planen komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

#### **Motiv för bedömningen**

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Länsstyrelsen finner det däremot inte uteslutet att:

- Miljö kvalitetsnormer riskerar att inte följas
- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)

#### • **Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten**

Till nästa skede behöver kommunen redovisa både halter och mängder av de förorenande ämnen som genomförandet av detaljplanen kan antas generera. Kommunen behöver även beskriva reningsbehovet för det dagvatten detaljplanen väntas generera så att miljö kvalitetsnormerna för Åsunden inte äventyras. Bedömning av föroreningshalter samt behov av rening som behövs för att följa MKN behöver vara grunden för resonemang kring val, dimension och placering av dagvattenåtgärder. Kommunen behöver därför även redovisa föroreningsberäkningar för hela planområdet som ställs i relation till miljö kvalitetsnormerna.

**Kommentar:** Noteras. Granskningsförslaget innebär en mycket liten påverkan jämfört med befintlig markanvändning då endast ytterligare 550 m<sup>2</sup> takyta möjliggörs för utbyggnad. I föreningsberäkningarna antas befintliga ställplatser tas i anspråk för ny byggnad. Föroreningsberäkning visar att halterna av zink (Zn) och kadmium (Cd) ökar efter föreslagen utbyggnad medan samtliga andra halter hamnar på samma nivå eller under befintliga nivåer. Mängderna minskar eller hamnar på samma nivåer för samtliga undersökta ämnen förutom mängderna av kväve (N), bly (Pb) och kadmium (Cd). Halterna av fosfor, kväve, koppar, zink och suspenderat material överskrider Göteborgs stads riktvärden för Mycket känslig recipient, samtliga halter ligger under målvärdena.

Två parkeringsplatser med fler än 20 platser ingår i planområdet och för dessa parkeringar behövs rening av avrinnande dagvatten enligt kommunens VA-plan. Det gäller parkeringsplats vid badplats och parkering vid restaurang. För rening av avrinnande vatten från parkeringarna föreslås makadamdiken. Med föreslagna lösningar minskar samtliga halter och mängder av undersökta föroreningsämnen sett till hela planområdet. Därför görs bedömningen att planen inte kommer påverka möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna för recipient Åsunden negativt.

Halter (ug/l)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil
Befintlig markanvändning	74	1200	5.1	14	43	0.21	5.5	3.6	<u>0.029</u>	<u>34000</u>	340
Planerad markanvändning	73	1200	5.1	14	44	0.22	5.5	3.6	<u>0.029</u>	<u>33000</u>	340
Planerad markanvändning med rening	70	1100	4.5	13	39	0.20	5.1	3.5	<u>0.028</u>	<u>29000</u>	310
Riktvärden enligt Göteborg stads krav*	50	1250	28	10	30	0.9	7	68	0.07	<u>25000</u>	1000
Mängder (kg/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil
Befintlig markanvändning	2.6	41	0.18	0.50	1.6	<u>0.0075</u>	0.20	0.13	<u>0.0011</u>	1200	12
Planerad markanvändning	2.6	42	0.19	0.50	1.6	<u>0.0078</u>	0.20	0.13	<u>0.0010</u>	1200	12
Planerad markanvändning med rening	2.5	41	0.16	0.46	1.4	<u>0.0073</u>	0.18	0.13	<u>0.00100</u>	1000	11

\*Gäller för Mycket känslig recipient

Tabell 1: Utgående föroreningshalter och mängder från dagvatten inom planområdet. Tabell hämtad från dagvattenutredning.

- **Strandskydd**

Länsstyrelsen kan inte se att det finns lagstöd till att upphäva strandskyddet inom hela fastigheten Bogesund 1:170. Kommunen behöver bedöma vilken del av fastigheten som utgör tomtplats och kan betraktas som redan ianspråktagen. Strandskyddsfrågan bör ses som utredd inom fastigheten Bogesund 1:170 genom Mark- och miljööverdomstolens beslut i mål nummer M 4815–21.

**Kommentar:** Revideras. Platsen i fråga har tidigare nyttjats som och används även idag som tomtplats. Ytan används primärt inte av allmänheten och bör därför inte ses som allemansrättsligt tillgänglig. Fastigheten är även utpekad som en del av Ulricehamns tätort där förtätning och utveckling av tätorten förespråkas på bland annat "lucktomter och mellanrum". Trots detta så ändras planförslaget. Detta eftersom att det inte finns något tydligt lagstöd till att godkänna ett upphävande av strandskyddet inom hela fastighet Bogesund 1:170.

Granskningsförslaget innebär att kvartersmarken begränsas till vad som har bedömts utgöra tomtplats för Bogesund 1:170 och att strandskyddet föreslås upphävas inom det område som bedöms utgöra hemfridszon.

- **Riksintresse friluftsliv**

Kommunen behöver avgränsa var en passage mellan campingområdena över banvallscykelleden ska ske så att det går att bedöma att framkomligheten fortsatt blir god på leden. En diffus avgränsning av campingområdet och cykelleden kan i värsta fall påtagligt skada riksintresset för friluftslivet.

**Kommentar:** Revideras. Planbestämmelsen "passage<sup>1</sup>" har helt tagits bort efter att planområdets avgränsning har dragits om.

- **Förorenade områden**

Det framgår inte av planbeskrivningen om det finns några kända utfyllnads-massor inom planområdet som kan vara potentiellt förorenade. Detta är framför all relevant för Skottek 1:10 där det tidigare skett exploatering och bebyggelse. Om det framkommer att markföroreningar inte kan uteslutas kan Länsstyrelsen komma att ställa krav på att frågan utreds.

**Kommentar:** Noteras. Inom fastighet Skottek 1:10 där exploatering har skett har marken fyllts ut med sprängsten (enligt den genomförda geotekniska utredningen av K-konsult, 1988-08-22). I syfte att utreda förekomsten av eventuella markföroreningar i utfyllnadsmassorna har en kompletterande miljöteknisk markundersökning genomförts av Vatten och Samhällsteknik AB på uppdrag av Ulricehamns kommun.

Resultatet av undersökningen visar på låga till inga halter föroreningar i fyllnadsmassorna på fastighet Skottek 1:10. Avfallsrester i form av tegel m.m. påträffades i provtagningsplatserna. Avfallet anses inte utgöra en exponeringsrisk då det ligger mer än en meter under markytan, och halterna av föroreningar har

*påvisats vara låga. Den sammantagna bedömningen är att miljöförhållandena på Skottek 1:10 är goda och att de uppfyller kraven för nuvarande och framtida markanvändning (campingverksamhet). Inga åtgärder bedöms som nödvändiga för att reducera eller förhindra spridning av föroreningar i markmiljön.*

- **Skyfall**

Delar som i plankartan är utpekade för campingstugor och servicebyggnader utgörs delvis av en stor lågpunkt med risk för ansamling av vatten vid skyfall. Ny bebyggelse ska enligt Länsstyrelsens Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall planeras så att den inte tar skada vid en översvämning från minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Plankartan möjliggör nu stugor och servicebyggnader inom områden som riskerar att översvämmas. Kommunen bör överväga åtgärder, såsom att begränsa möjligheten till fast bebyggelse inom områden som riskerar att översvämmas eller anordna omhändertagande av vatten vid skyfall i form av exempelvis dammar eller avledning. Åtgärder behöver säkerställas i plankartan.

**Kommentar:** Revideras. Planområdet har dragits om för att inte inkludera stora delar av fastighet Bogesund 1:230 och därigenom inte heller lågpunkten.

- **Buller**

Det ska byggas campingstugor inom planområdet som delvis kommer vara bullerutsatta från väg 157. Länsstyrelsen hänvisar därför till Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13).

Vad gäller fastigheten Bogesund 1:170 så är användningsområdet för denna del av planområdet bostäder. Fastigheten är bullerutsatt med en ekvivalent ljudnivå på 50 dBA och högre vilket innebär att utemiljöns ljudnivå är högre än det riktvärde som framgår av förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Kommunen bör beskriva hur bebyggelsen kan utformas i enlighet med riktvärdena i trafikbullerförordningen.

**Kommentar:** Revideras. Planområdet har dragits om för att inte inkludera fastighet Bogesund 1:230. Inga campingstugor föreslås att uppföras öster om banvallen och inte heller inom de bullerutsatta områdena.

*Planbeskrivningen uppdateras med ett beskrivande stycke om hur bebyggelsen på fastighet Bogesund 1:170 kan utformas i enlighet med riktvärdena i trafikbullerförordningen. Se sida 53, under Omgivningsbuller, i planbeskrivningen.*

## 2. Lantmäteriet

- **Område som har otydlig/saknar användning**

På plankartan finns ett område som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att området har samma färgnyans som användningen VÄG men det verkar avskuret av GCVÄG. Det är ett krav i 4 kap. 5 § PBL att alla områden ska ha en användning angiven och behöver därför förtydligas.

***Kommentar:** Revideras. Plankartan har ritats om för att inkludera ett större vägområde. Delvis för att skapa en större tydlighet i planen men även för att följa en mer rationell områdesavgränsning i förhållande till angränsade befintliga detaljplaner.*

- **Fastighetsgräns med dålig kvalitet i anslutning till kvartersmark**

I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för ändamålet TILLFÄLLIG VISTELSE och allmän plats lagts i samma läge som flera till befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet är det en stor del av gränspunkterna som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 4,5 meter eller ännu högre lägesosäkerhet.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge.

***Kommentar:** Noteras. Gränspunkter inom planområdet har uppdaterats.*

- **Lite för otydlig redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtal**

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också översiktligt att avtalet "...ska reglera de marköverlåtelse och kostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen...".

När avsikten är att 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.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga



åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- Vilka fysiska anläggningar exploatören 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
- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

**Kommentar:** *Noteras. Efter samrådet har fastighetsägaren till Skottek 1:10 valt att avbryta planarbetet. Kommunen har därefter valt att fortsätta arbetet med detaljplanen och valt att inte upprätta ett exploateringsavtal med fastighetsägaren. Planbeskrivningen har uppdaterats därefter.*

• **Ange genomförandetiden i antal år i stället**

Genomförandetiden bör i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

**Kommentar:** *Noteras. Genomförandetiden har ändrats till antal år istället för antal månader.*

- **Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meters lägesosäkerhet**

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

***Kommentar:** Noteras. Fastighetsgränserna har kontrollerats och har en god lägesosäkerhet.*

- **Redovisning av hur befintliga planer påverkas**

I planbeskrivningen finns på sidan 27 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella övriga bestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan som berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet."

***Kommentar:** Kompletteras. Ett förtydligande om vad som händer med gällande detaljplan om ifall föreslagen detaljplan antas och får laga kraft har lagts till på sida 28 i planbeskrivningen.*

- **Ansvar för ansökan om kostnader för fastighetsbildning**

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

***Kommentar:** Kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras med information om vem som ansöker respektive bekostar den för nödvändiga fastighetsbildningen, se sida 26 i planbeskrivningen.*

- **Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas**  
Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

**Kommentar:** *Noteras. Det finns inget krav eller råd enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd att redovisa vilka föreskrifter och allmänna råd som har följts vid framtagandet av detaljplanen. Kommunen ser det inte som nödvändigt utan anser att det tydligt framgår även utan redovisning i planbeskrivningen.*

*Planen följer föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning (BFS 2020:8) till den grad att planbeskrivningen är utformad efter "Bilaga för digital indelning av information i planbeskrivning i teman, grupper och undergrupper".*

### 3. Trafikverket

- **Planbestämmelse**  
Trafikverket anser att det kan förtydligas med text i plankartan att ytan som omfattar del av statlig väg har planbestämmelse VÄG.

**Kommentar:** *Revideras. Plankartan har reviderats genom att användningsområdet för VÄG har utökats.*

- **Buller**  
Trafikverket vill informera om att inga former av bebyggelse som innebär hotell, kolonilotter, campingstuga, villavagnar och liknande former av tillfällig vistelse omfattas av trafikbullerförordningen, eftersom de inte är bostadsbyggnader.

**Kommentar:** *Kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.*

## Övriga

### 4. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- I planbeskrivningen anges att planområdet inte ligger i närheten av en utpekad primär eller sekundär transportled för farligt gods. Räddningstjänsten delar uppfattningen att väg 157 inte är en primär led för transport av farligt gods. Dock finns vägen utpekad som en möjlig väg för transport av farligt gods i den kommunala översiktliga riskanalysen för bebyggelseetablering intill transportleder för farligt gods. Räddningstjänsten anser därför att den översiktliga riskanalysen bör följas. Tabell 14 om väg 157 och avsnitt 11 bör följas.

Planbeskrivningen bör uppdateras utifrån hänsyn till bebyggelseetablering intill transportled för farligt gods. Den övergripande riskanalysen för kommunen bör följas.

**Kommentar:** *Kompletteras. Planbeskrivningen har kompletterats.*

### 5. Skanova AB

- Skanova har luftburna teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

**Kommentar:** *Noteras.*

### 6. Postnord Sverige AB

- 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 i 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 område. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på [utdelningsforbattringar@postnord.com](mailto:utdelningsforbattringar@postnord.com) för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:** Noteras.

## 7. Skottek - Sjögunnarsbo samfällighetsförening

Skottek – Sjögunnarsbo samfällighetsförening vill lämna följande synpunkter på föreslagen detaljplan Skottek 1:10 (Dnr 2018/470).

1. Eftersom trafiksituationen vid in- utfart från campingen/receptionen är riskfylld vill vi påtala att det borde vara en "inkörningsfil" på vänster sida parallellt med vägen. Detta för att komma ifrån att husvagnar, husbilar etc. parkerar på vägen för att vänta på plats/infart.
2. Hur löser man in/utfart vid den nya infarten vid Bogesund 1:170? Ska ekipage först fram till receptionen, vända där och åka tillbaka för infart? Eller kommer de att åka över campingen och den andra nya överfarten över banvallen? Vi tänker på trafiksäkerheten som blir ännu viktigare nu när det blir mer trafik till – från campingen.
3. Det behövs utökad plats för besöksparkering på grusplanen öster om receptionen.
4. Sophanteringen från campingen; återvinning resp sopor, viktig att den inte placeras nära bostadshus för att minska stank samt ökning av flugor.
5. Det är mycket nedskräpning utmed vägen och banvallen, och vi befarar att det kommer bli ännu mer när antalet gäster på campingen ökar. Sätt upp fler papperskorgar och hundlatriner med gratis bajspåsar.
6. Önskvärt med trottoar utmed Gamla Marbäcksvägen från campingen och fram till 70-skyltarna där passage finns till banvallen. Här går många campinggäster promenader.
7. Önskvärt med belysning utmed banvallen.
8. Önskvärt med belysning utmed vägen från campingen fram till 70-skyltarna?
9. För att minska trafiken utmed hela vägsträckan; Hänvisningsskylt till campingen vid norra infarten till Marbäck som hänvisar rakt fram – inte ner Gamla Marbäcksvägen. GPS visar ofta tyvärr den vägen.
10. Vid den nya överfarten över banvallen; det växer ett stort stånd av jätteslide utmed banvallen. Sanering för att minska spridningsrisken?
11. Vi ser helst att kommunen tar över hela vägsträckan till Marbäck för trafiken kommer att öka och det är mycket turister som åker och tittar på utsikten vid tunneln samt på platsen där Bredgårdsmannen hittades.

### **Kommentarer:**

1. *Noteras. Detaljplanen reglerar att byggnader inom campingområdet ska uppföras minst 5 meter från fastighetsgräns. Vid in- och utfarten till campingen/receptionen kan marken då istället användas för exempelvis en inkörningsfil för gäster till campingområdet. Hur fastighetsägaren säkerställer en god och säker anslutning till campingområdet regleras inte i detaljplanen, men möjliggörs för i detaljplanen.*
2. *Noteras. Hur campinggäster kommer att röra sig till och från samt inom området styrs inte i detaljplanen. I granskningsförslaget har planområdets dragits om för att inte längre innefatta fastighet Bogesund 1:230. Campingen tillåts därmed enbart utvecklas inom det befintliga campingområdet.*
3. *Noteras. Detaljplanen tillåter att fler besöksparkeringar uppförs utmed den befintliga grusplanen öster om receptionen, dock innebär inte detaljplanen att detta kommer förverkligas. Det är campingägarens ansvar att det finns tillräckligt med besöksparkeringar till campingverksamheten. Antalet besöksparkeringar till campingområdet ska följa kommunens parkeringsnorm.*
4. *Noteras. I detaljplanen har ingen bestämd plats angivits som yta för avfallshantering. Kommunen bedömer att avfallshanteringen lämpligen kan ske inom fler platser av campingområdet. Det är verksamhetsutövares ansvar att campingens avfall hanteras korrekt och inte bidrar till sanitära olägenheter för närboende och/eller allmänheten.*
5. *Noteras. Detaljplanen reglerar att en del av banvallen planläggs som gång- och cykelväg, inom denna användningen tillåts papperskorgar med mera att sättas upp. Detaljplanen innebär inte att fler papperskorgar och hundlatriner kommer att sättas upp, men kommunen tar med sig detta önskemål inför den framtida driften och underhållet av banvallen.*
6. *Noteras. Detaljplanen reglerar att en del av Gamla Marbäcksvägen planläggs som Gata, inom denna användningen är det tillåtet för kommunen att uppföra trottoarer. Detaljplanen innebär inte att en ny trottoar kommer att anläggas, men kommunen tar med sig detta önskemål inför den framtida driften och underhållet av vägen.*
7. *Noteras. Detaljplanen reglerar att en del av banvallen planläggs som Gång- och cykelväg, inom denna användningen tillåts gatubelysning att sättas upp. Detaljplanen innebär inte att gatubelysningar kommer att sättas upp, men kommunen tar med sig detta önskemål inför den framtida driften och underhållet av banvallen.*
8. *Noteras. Detaljplanen reglerar att en del av Gamla Marbäcksvägen planläggs som Gata, inom denna användningen tillåts gatubelysning att sättas upp. Detaljplanen innebär inte att gatubelysningar kommer att sättas upp, men kommunen tar med sig detta önskemål inför den framtida driften och underhållet*

av vägen.

9. *Noteras. Detaljplanen reglerar inte hur skyltning till campingen ska hanteras. Trafikverket är väghållare för väg 157 och ansvarar därmed också för skyltningen utmed vägen.*
10. *Noteras. Vid platsbesök (2023-07-05) av sakkunnig kommunal tjänsteman påträffades inga bestånd av jätteslide utmed Banvallen. Däremot påträffades ett bestånd av parkslide utmed kullen intill banvallen. Eftersom att park- och skogenheten vid kommunen har begränsade resurser så arbetar enheten enbart med att avverka och sanera lagstadgade invasiva arter. Parkslide är inte en sådan art, av den anledningen så kommer beståndet inte att saneras i samband med detaljplanens genomförande.*
11. *Noteras.*

## 12. Privatperson 1

- Privatperson 1 kan konstatera att mycket lite (eller inget alls) skrivs i planen om omgivningspåverkan för närboende. Det finns ju regler för detta i plan och bygglag (2010:900) samt Plan och byggförordningen (2010:338), men eftersom det aldrig ens är sökt om bygglov för nuvarande campingplats har ju dessa frågor runt omgivningspåverkan aldrig ens prövats. (Med omgivningspåverkan menas vilka konsekvenser campingplatsen har för närboende exempelvis i form av ökad trafik, buller, ljudstörningar och nedskräpning (jfr prop. 1985/86:1)). Ett konkret exempel på detta är att det inte finns någon sopanläggning/soprum för varesig campingplatsen eller tillhörande restaurangverksamhet. Följden är soplukt, flugor och råttor.... (Soptunnor mm är i nuläget placerade direkt i anslutning till vår norra gräns.) Privatperson 1 utgår ifrån att detta kommer att prövas vid eventuell bygglovsansökan både för nuvarande campingplats samt vid ett ev nyanläggning.

**Kommentar:** *Kompletteras. Avsnitt "Omgivningspåverkan" på sida 52 i planbeskrivningen kompletteras. Kommunen gör bedömningen att en utveckling av den befintliga campingverksamheten inte utgör en oskäligen omgivningspåverkan för det omkringliggande bostadsfastigheterna.*

*Vid platsinventering av avfallsingenjör konstaterades följande: Avfallshanteringen för campingen hanteras med 6x660 l kärl med brännbart avfall på 3 platser. Vid infarten till campingen står 2 kärl, 1 kärl uppe vid parkeringen utanför restaurangen och 3 kärl i södra änden av campingen. Glasåtervinning av färgat och ofärgat glas finns. Töms av PreZero. Avfallshanteringen för restaurang Skotteksgården hanteras med 1x660 l kärl med brännbart avfall vid restaurangen. Töms av LBC Borås. Den övergripande bedömningen var att avfallet hanterades på ett acceptabelt sätt.*

*I detaljplanen har ingen bestämd plats angivits som lämplig yta för avfallshantering. Kommunen bedömer att avfallshanteringen lämpligen kan ske inom fler platser av campingområdet. I syfte att skapa en långsiktig detaljplan som kan användas i många år framöver så tillåts avfallshanteringen för campingen ske inom hela campingområdet. Det är verksamhetsutövares ansvar att campingens avfall hanteras korrekt och inte bidrar till sanitära olägenheter för närboende och/eller allmänheten. Bristfällande hantering av sopor och dylikt mera hanteras av kommunens miljöenhet via tillsynsärenden.*

- Boningshuset på Skottek 1:10 direkt vid vår norra gräns och hur det tillkommit är fullständigt oacceptabelt för oss. Huset byggdes till 2001 helt utan bygglov, bygglov medgavs "på delegation" i efterhand av dåvarande stadsarkitekten! Vi hade inget att säga till om trots att huset kom att ligga mindre än en meter från vår gräns!! 2010 var det dags igen, Ulricehamns kommun beviljar bygglov på att bygga ut samma hus från 79 kvm till 221 kvm 60 cm från vår gräns (se bifogad bild) och vi har inte ens blivit tillfrågade. Miljö och byggnadsnämnden beslutar att detta är en "mindre avvikelse" från detaljplanens bestämmelse om markanvändning beviljar bygglov med stöd av kap. 11§ 3:e stycket, Plan och bygglagen. (se Dnr 2009.2837) Det är fullständigt ofattbart hur ett bygglov för detta kunde beviljas när gällande plan överhuvudtaget inte tillåter bostadshus!! Huset är dessutom inte slut besiktigt, men används trots detta som bostadshus!! Detta är direkt stötande om vi skall bli överkörda ännu en gång i denna nya planen gällande detta hus. Vi hemställer att detta hus i första hand skall tas bort helt och hållet. I andra hand att det återställs till det utförande det befanns före 1999.

***Kommentar:*** *Noteras. Det finns beviljade bygglov för tillbyggnaderna av boningshuset på fastighet Skottek 1:10 och byggnaden med tillhörande tillbyggnader har därför bedömts som lämpliga att planlägga för bostadsändamål och för tillfällig vistelse. Det stämmer att det inte finns ett slutbevis för ärende Dnr: 2009.2837, detta har meddelats till och kommer att hanteras av miljö- och byggnämnden.*

- Ägaren till skottek 1:10 har lagt igen ett dike utmed banvallen till stor del på kommunens mark och därmed hindrar vårt utlopp från vår åkermark i vårt nordöstra hörn. Vår mark har blivit helt förstörd och vattensjuk och vi riskerar att få problem med såväl dagvattensavrinning som avloppsinfiltration. Detta måste regleras i planen hur detta skall lösas på tydligaste sätt:
  1. Hur problemet skall lösas?
  2. När detta skall ske?
  3. Vem som skall betala?
  4. Vem skall ersätta oss för återställning av vår fördärvade mark?



Kommunen är väl medveten om problemet, det gäller ju allt vatten utmed banvallen söderifrån. Alla skyller på alla.....ett rakt svar på ovanstående omgående, Tack!

**Kommentar:** Noteras. Det följer av 3 kap. 3 § Jordabalken att en fastighetsägare som utför grävning eller liknande arbete på fastigheten ska vidta nödvändiga skyddsåtgärder i syfte att förebygga skada på angränsande fastigheter. Bestämmelsen avser skadestånd mellan grannar och kan enbart tillämpas av kommunen i det fall kommunen äger en intilliggande fastighet som skadats. Kommunen anser inte att påtaglig skada på kommunens fastigheter har uppkommit.

Den genomförda dagvattenutredningen för detaljplanen visar på att det till stor del är vatten från den egna fastigheten (Skottek 1:1) som avvattnas till lågpunkten inom fastigheten (se bild nedan).



Bild 1: Lågpunkt markerad med blå pil. Grönt området indikerar lågpunktens avrinningsområde. Fastighetsgränser markerade med gula linjer. Bild hämtad från det webbaserade verktyget för interaktiv ytvattenplanering (SCALGO).

*Det följer av 2 kap. 5 § p. 3 PBL att kommunen vid planläggning ska beakta markens lämplighet för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheten att ordna vattenförsörjning och avlopp. Bestämmelsen innebär bland annat att dagvatten ska kunna omhändertas och hanteras på ett erforderligt sätt. Det vill säga så att översvämningar inte uppstår. Eftersom att avrinningen till lågpunkten till överhängande del sker från den egna fastigheten och inte från planområdet så vidtas inga åtgärder i samband med detaljplanen.*

*Avseende situationer där en fastighetsägare har vidtagit en åtgärd som strider mot PBL, föreskrifter eller beslut som meddelats med stöd av lagen på fastigheten kan ett rättelseföreläggande meddelas, 11 kap. 20 § PBL. Ett rättelseföreläggande beslutas av byggnadsnämnden.*

*Kommunen instämmer att det är ett problem som måste lösas men inte inom ramen för detaljplanen.*

- Vi kan också konstatera att det inte upprättats någon miljökonsekvensbeskrivning i det föreliggande planförslaget. Det aktuella området ligger inom riksintresse för naturvård. Av 5 kap 18§ PBL framgår att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas, om detaljplanen medger användning av mark och byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Enligt förarbetena till PBL, framgår det att vid planläggning av område som är av riksintresse för naturvård där är huvudregeln att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

I denna plan finns ju alla komponenter som motiverar en miljökonsekvensbeskrivning, denna borde ju varit gjord redan 1999!

1. Betydande naturvärden
2. Kulturvärden (monumentet över slaget vid Bogesund)
3. Allmänna intressen i högsta grad då det finns en allmän badplats inom området
4. Hela fastigheten Skottek 1:10 ligger inom strandskyddat område.
5. Omgivningspåverkan
6. Åkermark skall tas i anspråk
7. Trafik och parkering

Sammanfattningsvis tror vi att det blir för mycket människor på för liten yta under högsäsong med en utökning av campingplatsen enligt planförslaget, men detta kommer ju att framgå av en miljökonsekvensbeskrivning varför vi ser den som nödvändig.

**Kommentar:** *Noteras. Inför planarbete hölls ett undersökningssamråd tillsammans med Länsstyrelsen för att diskutera den potentiella påverkan på miljön som detaljplanen kan antas innebära. I efterföljande yttrande från länsstyrelsen var den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen delar denna bedömning och har därför gjort bedömningen att planförslaget inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, och därför inte upprättat någon miljökonsekvensbeskrivning.*

*Motivet till denna bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka de värden som framgår av värdebeskrivningen för riksintressena kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv på ett sådant sätt att det innebär påtaglig skada. Till viss del är planförslaget även i linje med riksintressenas värdebeskrivning.*

*Inom området finns en del skyddsvärda träd, planförslaget avser att bevara och skydda dessa. I övrigt bedöms ingen skyddad natur eller skyddade arter påverkas negativt av planförslaget. En planläggning av fastigheten bedöms inte heller innebära en verksamhet som har en oskäligt stor omgivningspåverkan.*

### 13. Privatperson 2

I egenskap av ägare till en närliggande fastighet, vill jag härmed framställa mitt yttrande till den planerade detaljplanen.

Befintliga och närliggande fastigheter har redan i dag ett betydande slitage och miljöavtryck, då vår Allemansrätt tolkas godtyckligt av gäster i området. Närliggande skogsmark utnyttjas till lekpark, med betydande nedskräpning och närliggande strandområden som hundrastplats och grillområde. Betydande skadegörelse och stölder har också uppdragats med polisanmälan som följd. Med tanke på ovan nämnda, ser jag en betydande risk att en ytterligare exploatering av Skottek 1:10 m.fl. också kommer öka antalet besökare inom ett begränsat område, med de konsekvenser det kan komma medföra. Jag anser därför att en miljökonsekvensutredning är nödvändig, före ett ställningstagande och beslut kan tas.

Personligen har jag ingen synpunkt på en utveckling av området men jag är synnerligen besviken och uppgiven gällande att som markägare tvingas återställa min egen mark efter andras missbruk. Dessutom efter påstötande och hot om vite från kommunens miljöenhet om återställande av egen mark, min mark. Jag som markägare åläggs att kontinuerlig upprätthålla en skogsplan för min fastighet. En väsentlig oro är därför det förväntade slitage som kommer öka på skogsmarken i området. Skogarna har en viktig ekologisk funktion och spelar en betydande roll för både djur- och växtliv. Det är därför viktigt att noggrant bedöma och minimera påverkan på skogsmarken vid genomförandet av byggprojektet. En ytterligare oro är risk och problem relaterade till ökat antal hundägare i området. Då det redan idag är förbjudet att rasta hundar på Skotteksbadet ser jag dagligen avtryck från hundägare som väljer att använda min strand och badplats för rastning och bad. Med en utökning av antalet gäster i området är det högst troligt att många fler hundägare kommer att välja min strand för att rasta sina hundar. Detta medför redan idag en oangelägenhet för mig med ökad nedskräpning, förstörelse och begränsat nyttjande, av mitt strandområde. Mot bakgrund av ovanstående faktorer uppmanar jag er att ta hänsyn till miljöaspekterna i planeringen av Skottek-området och inkludera en noggrann

miljökonsekvensutredning. Det är viktigt att säkerställa att eventuella negativa effekter på skogsmark och strandmiljön minimeras genom lämpliga åtgärder. Tack för er uppmärksamhet och för att ni tar hänsyn till dessa frågor vid de kommande detaljplan.

**Kommentar:** *Noteras. Inför planarbete hölls ett undersökningssamråd tillsammans med Länsstyrelsen för att diskutera den potentiella påverkan på miljön som detaljplanen kan antas innebära. I efterföljande yttrande från länsstyrelsen var den samlade bedömningen att ett genomförande av planen inte kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen delar denna bedömning och har därför gjort bedömningen att planförslaget inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, och därför inte upprättat någon miljökonsekvensbeskrivning.*

*Motivet till denna bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka de värden som framgår av värdebeskrivningen för riksintressena kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv på ett sådant sätt att det innebär påtaglig skada. Till viss del är planförslaget även i linje med riksintressenas värdebeskrivning.*

*Inom området finns en del skyddsvärda träd, planförslaget avser att bevara och skydda dessa. I övrigt bedöms ingen skyddad natur eller skyddade arter påverkas negativt av planförslaget. En planläggning av fastigheten bedöms inte heller innebära en verksamhet som har en oskäligt stor omgivningspåverkan.*

## 14. Privatperson 3

Följande yttrande rör synpunkter gällande kommunens planer för Skottek 1:10 och den 24 augusti 2023 campingverksamhet som bedrivs på fastigheten. Campingen är en välfungerande och attraktiv verksamhet som, i nuvarande skick, har funnits på platsen i över 20 år. Genom åren har verksamheten utvecklat platsen och det rekreationella som finns, bland annat har en badstrand, båtuthyrning och strandpromenad anlagts och underhållits av verksamheten.

Enligt detaljplanen har kommunen för avsikt att expropriera delar av verksamhetens mark för att säkerställa allmänhetens tillgång till platsen. Regleringens syfte går att ifrågasätta då allmänheten redan har tillgång till platsen utan begränsningar. Genom att omlägga marken till allmän platsmark är risken att platsens värde försämras, då kommunen ska överta drift och underhåll av platsen, något som idag sköts på ett exemplariskt sätt.

## **Expropriation**

Expropriationstillstånd ska inte meddelas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Det finns ett gällande arrendeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren som uppfyller just det syftet som kommunen har angett som skäl för att expropriera strandområdet, nämligen att säkra allmänhetens tillgänglighet till platsen. Av det anförda kan expropriation inte anses vara nödvändigt för att tillgodose angelägna allmänna intressen, eftersom de redan är uppfyllda, det går därför att ifrågasätta proportionaliteten i kommunens planer på att expropriera de utpekade markområdena. Ingenting förändras till det bättre för det allmänna medan fastighetsägarna omvänt förlorar mycket mark och handlingsförmåga till att kunna göra förbättringar/förändringar på området.

***Kommentar:** Noteras. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 13 § får kommunen lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats, i det fallet krävs inget expropriationstillstånd. Kommunens motiv till att planlägga delar av fastighet Skottek 1:10 som allmänplatsmark är flerfaldig, dels säkerställer planen allmänhetens tillgång till Åsundens strandlinje och Skotteks badplats. Dels säkerställer planen strandskyddets syften att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Dels säkerställer planen att mark med höga naturvärden och skyddsvärda träd skyddas från exploatering och bevaras.*

*Vidare innebär planförslaget att fastighetsägaren till Skottek 1:10 tillåts utveckla campingverksamheten, något som inte är tillåtet med gällande detaljplan.*

## **Strandområdet**

Campingverksamheten har bättre förutsättningar att sköta drift och underhåll eftersom de har en daglig tillsyn av platsen, det krävs en helt annan planering och kostnad om kommunen ska överta området kring badplatsen och ner mot sjön, då kommunen som statlig aktör saknar handlingsfriheten som en privat aktör har. Som exempel har campingverksamheten anlagt en beachvollebollplan och båtbygga för gäster och allmänheten att nyttja, samt förbättrat tillgängligheten genom vägenslutning till cykelbanan. Att överta huvudmannskapet för att säkerställa allmänhetens tillgång är inte ett rimligt argument eftersom allmänheten har tillgång till badplatsen på ett oinskränkt sätt. Risken är att människor kommer utnyttja förstatligandet av badplatsen och exempelvis sätta upp otillåtna campingplatser och skräpa ner, något som skulle göra platsen oattraktiv för såväl gäster till campingverksamheten som invånare som vill nyttja badplatsen. Det riskerar att få motsatt effekt jämfört med kommunens syfte och mål. Även utifrån det perspektivet går det att ifrågasätta proportionaliteten i kommunens plan.

**Kommentar:** *Noteras. Sedan 1999 har Ulricehamns kommunen arrenderat Skotteks badplats och därigenom även ansvarat för underhåll och skötseln av badplatsen. I det fall kommunen övertar ägandeskapet av badplatsen kommer den fortsättningsvis att skötas på samma sätt som den har gjorts fram tills idag. Vidare får kommunen större möjligheter att utveckla badplatsen med exempelvis nya toaletter. Det är av kommunens bedömning att en närliggande kommunal badplats har en positiv inverkan på campingverksamheten och för dess gäster.*

### **Området runt Stensturemonumentet/parkeringen**

Idag är ett område runt Stensturemonumentet redan kommunägt (Skottek 1:8) och allmänheten har redan full tillgänglighet till området. Det grönområdet som kommunen avser att ta i anspråk används i dagsläget som tältförläggningplats för besökare och gäster samt parkeringsyta till campingverksamheten och restaurangen. Restaurangen med tillhörande festlokal har kapacitet att förse 260 gäster med sittplatser, den "ordinarie" parkeringen utanför restaurangen har 50 parkeringsplatser. Vid full beläggning är det inte ens möjligt att tillse parkeringsplatser för samtliga gäster, ens under antagandet att varje bil anländer med fem gäster. Att kommunen ska ta ytterligare grönområde från campingverksamheten för att "säkerställa allmänhetens tillgänglighet" är olämpligt, särskilt med beaktande av kommunens positiva inställning till en expansion av campingverksamheten. En expansion innebär att fler parkeringsplatser kommer att behövas, inte färre. Som nämnt är området dessutom fullt tillgängligt för allmänheten i dagsläget, vilket ytterligare visar på detaljplanens avsaknad av funktion.

**Kommentar:** *Noteras. I grönområdet som campingverksamheten ibland använder som tältförläggningplats är det inte tillåtet att uppföra campingplatser. Enligt kommunens allmänna lokala ordningsföreskrifter får camping endast ske på särskilt anordnade campingplatser. För att anordna campingplatser krävs godkänt bygglov. Eftersom att inga godkända anordnade campingplatser finns i området samt att gällande detaljplan inte har prövat marken som lämplig yta för camping så är ytan ifråga inte godkänd för tältförläggningplats.*

*Marken har istället pekats ut i den genomförda naturvärdesinventeringen som ett område med höga naturvärden och med flertalet skyddsvärda träd. Kommunen avser därmed att bevara och skydda platsens naturvärden och de skyddsvärda träden genom att reglera marken som allmänplatsmark, parkmark.*

### **Fortsättning av: Området runt Stensturemonumentet/parkeringen**

Som detaljplanen är utformad kommer det inte finnas möjlighet för campingen att bedriva och expandera verksamheten som det är tänkt. Majoriteten av de områden som campingverksamheten använder som extra parkeringsplats åt gästerna försvinner och någon lösning har inte presenterats. Att kommunen räknar med att campingplatserna även fungerar som parkeringsplats är korrekt i den mening att de som anländer med

husvagn också kan parkera bilen invid husvagnen. Det är dock inte dessa gäster som nyttjar parkeringsplatserna vid restaurangen eller vid badplatsen. Om verksamheten ska expandera med husvagnsplatser såväl som nya stugor/semesterlägenheter kommer nya parkeringsplatser att behövas, något som kommunen inte har tagit höjd för.

**Kommentar:** *Noteras. Det är verksamhetsutövarens ansvar att se till att tillräckliga ytor för parkering finns för att tillgodose verksamhetens behov. I planförslaget är det möjligt för campingverksamheten att anordna parkeringsplatser inom ytor markerade som O och N.*

#### **Fortsättning av: Området runt Stensturemonumentet/parkeringen**

Det finns också en oro för att parkeringen ned mot vattnet kommer hållas öppen även nattetid, vilket riskerar att få en negativ inverkan på campingverksamheten. Campingen är ett rekreationsområde dit invånare och turister ska kunna återhämta och njuta av lugnet som naturen kan erbjuda. Om parkeringen tillåts vara öppen även nattetid är risken att det blir ett tillhåll för ungdomar och nöjesåskare med högmusik och feststämning. Ett sådant läge skulle ha en väldigt negativ inverkan på kommunens, och campingens, marknadsföring av området som ett ställe för återhämtning och friluftsliv.

**Kommentar:** *Noteras.*

#### **Kommunens inskränkning i enskilda näringsidkares verksamhet**

Enligt kommunallagen får kommuner själva ha hand om angelägenheter om det är av allmänt intresse, 2 kap. 1 § Kommunallagen. Enligt förarbetena till lagen ska det bedömas från synpunkten att det är lämpligt, ändamålsenligt, skäligt och så vidare att kommunen befattar sig med angelägenheten. Som anført kan det varken ses som ändamålsenligt eller skäligt för kommunen att överta de utpekade markområdena, eftersom ändamålet redan är uppfyllt i och med allmänhetens tillgänglighet till platsen. Skäligheten i att betala för exproprieringen av markområden går därför också att ifrågasätta, särskilt när det redan finns ett arrendeavtal som ger kommunen nyttjanderätt till marken. Privatperson 3 har som fastighetsägare hela tiden strävat efter att förbättra och utveckla området kring Skotteksgården för att göra det till en attraktivare plats för kommunmedborgarna och långväga gäster eftersom de vill att fler ska ta del av den vackra plats som området erbjuder. Vägar och strandpromenader har anlagts, nya rekreationsmöjligheter har skapats och området som helhet har förfinats. Att kommunen planerar att överta dessa platser gör ingen skillnad för kommunmedborgarna utan drabbar enbart de som näringsidkare då deras möjligheter att utveckla verksamheten begränsas. Det skapar också en osäkerhet för framtida planer inom campingverksamheten. Vad är meningen att skapa nya projekt och rekreationella aktiviteter om kommunen kan expropriera områden som näringsidkare i kommunen har utvecklat? Om marken skulle bli allmän platsmark, tänker sig kommunen då att tillåta andra näringsidkare att bedriva verksamhet på platsen som

konkurrerar med den verksamhet som bedrivs där idag? Kommunen har en skyldighet att behandla sina medlemmar lika. Att kommunen planerar att expropriera mark från privatperson 3 i syfte att säkerställa ett förhållande som redan råder (allmänhetens tillgänglighet till platsen), kan inte anses vara förenligt med likställighetsprincipen. Särbehandlingen är varken rättvis eller sakligt grundad då det missgynnar de som fastighetsägare tillilka medlemmar.

I fastighetsägarnas ursprungliga planbesked önskade de expandera campingverksamheten, med nuvarande detaljplan expanderas inte verksamheten utan förflyttas bara till ett mindre attraktivt läge. De får möjlighet att bygga ut fler campingplatser men förlorar samtidigt en stor del av de attraktiva områdena på fastigheten, något de känner en stark oro inför.

**Kommentar:** *Noteras. Som nämnt ovan får camping endast ske på särskilt anordnade campingplatser. Kommunen kommer därmed inte tillåta att andra näringsidkare bedriver campingverksamhet utmed Skotteks badplats.*

*Efter att fastighetsägaren till Skottek 1:10 valt att avbryta planarbetet har kommunen valt att själv fortsätta driva planarbetet. Detta eftersom att kommunen bedömer att det finns flertalet allmänna och privata intressen som kan säkerställas med en ny detaljplan. Med granskningsförslaget tillåts också campingverksamheten att vidareutvecklas, något som inte är tillåtet idag med gällande detaljplan från 1999.*

### **Kommunens inskränkning i enskilda näringsidkares verksamhet forts..**

Kommunen har en skyldighet att behandla sina medlemmar lika. Att frånta markområden som är väsentliga för utvecklandet av deras verksamhet kan inte anses vara förenligt med likställighetsprincipen, då det påverkar de som näringsidkare i negativ riktning.

Syftet med expanderingen är att öka intresset för Ulricehamns kommun som turistort men också inom domicilet. Privatperson 3 har alltid strävat efter att göra platsen hemtrevlig och gemytlig så även kommuninvånarna ska känna en tillhörighet och önskan att vara på platsen, samtidigt som de självklart vill utveckla sin näringsverksamhet på sin fastighet. Det är en balansgång som, enligt deras uppfattning, har fungerat väl under alla år som de har bedrivit campingverksamheten men den föreslagna detaljplanen riskerar att förstöra det.

**Kommentar:** *Noteras. Det är av kommunens bedömning att planförslaget bidrar till en positiv utveckling för campingverksamheten när kommunen blir ny huvudman för den allmänna platsmarken i området (i plankartan angivet som **GATA, NATUR, PARK, GCVÄG, P-PLATS, PARK1** och **VÄG**). Därigenom övertar kommunen*



*ansvar för underhåll och skötsel av markområden som har bedömts som olämplig för campingverksamhet, och som lämpligast bör nyttjas för respektive användning. Kommunens bedömning grundar sig i resultatet av den genomförda naturvärdesinventeringen, strandskyddets syften och avvägningar mellan privata och allmänna intressen.*

### **Värdet på fastigheten**

Fastigheten Skottek 1:10 har idag ett taxeringsvärde om 2 067 000 kronor, varav 789 000 kronor avser markvärde. Om kommunens detaljplan fastslås och de tänkta markområdena exproprieras kommer fastighetens värde att minska avsevärt, då de föreslagna expropriationsområdena måste anses vara de mest attraktiva delarna av fastigheten. Området vid badplatsen har ett naturligt högre värde eftersom det ligger invid vattnet. Öster om badplatsen är det tänkta skogsområde (ekparken) beläget, som även det är en naturskön plats med utsikt över Åsunden. En expropriering av dessa områdena skulle vara väldigt negativt för fastigheten Skottek 1:10, även sett ur ett värdeperspektiv.

***Kommentar:*** *Noteras. I det fall detaljplanen får laga kraft kommer fastighetsägaren till Skottek 1:10 att erhålla ersättning för den mark som kommunen övertar. Ersättningen baseras på oberoende värdering. Vidare gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen bidrar till att värdet på fastigheten ökar. Detta eftersom att campingverksamheten blir förenlig med detaljplan samt att fastighetsägaren kan ansöka om bygglov och dispens från strandskydd i efterhand för byggnader som tidigare har uppförts utan lov och dispens.*

Sara Bjerenius  
Plan- och exploateringschef  
Plan- och exploateringsenheten  
Miljö och samhällsbyggnad

Sebastian Norgren  
Planarkitekt  
Plan- och exploateringsenheten  
Miljö och samhällsbyggnad