

Granskningsutlåtande för Skottek 1:10 m.fl.

Dnr: 2018/470

Datum: 2024-09-11

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.....	5
3. Trafikverket.....	6
4. Polismyndigheten.....	6
Övriga.....	6
5. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)	6
6. Skottek – Sjögunnarsbo samfällighetsförening	7
7. Privatperson 1.....	7

Genomförande

Detaljplan för Skottek 1:10 m.fl. har varit utskickad på granskning under perioden **20 maj 2024 till 10 juni 2024**.

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 **4 juni 2024**.

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

Ändringar

Sedan granskning har detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Följande bestämmelser har lagts till i plankartan:
 - **dike₁** – dike med reningsfunktion
 - Utmed den västra sidan av parkeringsytan till badplatsen med en minsta fördröjningsvolym om 25 m³.
 - Utmed den västra sidan av parkeringsytan till restaurangen inom campingområdet med en minsta fördröjningsvolym om 6 m³.
 - Dagvattendike med en fördröjningsvolym av minst 25 m³ ska anordnas utmed parkeringens västra sida.
 - **passage₁** – En passage för biltrafik över allmän plats får uppföras. Bestämmelsen **dike₁** reglerar att dagvattendiken för hantering och rening av dagvatten från befintliga parkeringsytor ska uppföras, vilket säkerställer att Åsunden och miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande. Bestämmelse **passage₁** syftar till att möjliggöra för en framtida utveckling av campingen i en östlig riktning, i det fall området planläggs med en ny detaljplan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med resultattabellen av föroreningsberäkningarna för den genomförda dagvatten- och skyfallsutredningen.

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

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 planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att framtagen dagvattenutredning är bra och att kommunen har fört in många viktiga delar av dagvattenutredningen i planbeskrivningen.

Innan ett antagande anser Länsstyrelsen att även resultattabellen av föroreningsberäkningarna bör redovisas i planbeskrivningen.

Vidare finns det ingen angiven fördröjningsvolym. Kommunen behöver tydligare föreslå och redovisa den fördröjningsvolym som man har räknat på vid föroreningsberäkningarna och uppnått redovisad rening. Kommunen bör även ange på plankartan var man gör plats för dagvattenåtgärderna och dess fördröjningsvolym.

Kommentar: Kompletteras. Resultattabellen av föroreningsberäkningarna har lagts till i planbeskrivningen (se sida 21). Dagvattenutredningen har kompletterats med de fördröjningsvolymerna som använts vid

föroreningsberäkningarna och informationen har lagts till i planbeskrivningen (se sidorna 8 och 20). Slutligen har plankartan kompletterats med bestämmelsen **dike₁** för att tydliggöra inom vilka ytor nödvändiga åtgärder ska anordnas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Strandskyddsfrågan har hanterats på ett godtagbart sätt.

Till detta skede har kommunen justerat gränsen för upphävande av strandskydd i enlighet med Länsstyrelsens samrådsyttrande. Därmed har strandsskyddsfrågan hanterats på ett godtagbart sätt.

Förorenade områden har hanterats på ett godtagbart sätt.

Kommunen har låtit utföra en miljöteknisk markundersökning inom planområdet. Tungmetaller, BTEX, alifater, aromater och PAHer har undersökts i tre punkter i jord. Analysresultat för samtliga parametrar underskrider aktuellt riktvärde för planens markanvändning, KM. Avfallsrester i form av tegel mm påträffades på provtagningsplatserna, men bedöms inte utgöra en exponeringsrisk då avfallet finns mer än en meter under markytan. Konsultens bedömning är att inga åtgärder behövs för nuvarande och framtida markanvändning (campingverksamhet). Länsstyrelsen delar konsultens bedömning. Därmed har förorenade områden hanterats på ett godtagbart sätt i planprocessen.

Bullerproblematiken har hanterats på ett godtagbart sätt.

Kommunen har beskrivit vilka åtgärder som kan vidtas för att hantera bullret för fastigheten Bogesund 1:170. Exempel på åtgärder som kan genomföras är att minst hälften av bostadsrummen kan vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, eller att bullerplank kan sättas upp utmed fasthetsgränsen. Länsstyrelsen förordar att åtgärder som dessa genomförs, även om de inte är reglerade på plankartan. Länsstyrelsen anser att bullerproblematik har hanterats på ett godtagbart sätt i planprocessen.

Kommentar: Noteras.

2. Lantmäteriet

- Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslagets granskningshandlingar.

Kommentar: Noteras.

3. Trafikverket

- Trafikverket anser att de synpunkter som lyftes i samrådet har blivit tillgodosedda och har inga invändningar mot att planen antas.

Kommentar: Noteras.

4. Polismyndigheten

- Polismyndigheten har tagit del av inkomna handlingar och har ur ordning och säkerhetssynpunkt ej något att erinra utöver beaktandet av det brottsförebyggande perspektivet.

Kommentar: Noteras.

Övriga

5. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- **Brandskydd och utrymning**

Under kapitlet brandskydd och utrymning anges vilka avstånd som gäller på campingplatsen. I texten anges att "Kortare avstånd kan användas mellan högst fyra tält eller campingenheter om de berörda campinggästerna önskar det.". Räddningstjänsten hittar inget stöd för denna formulering i Myndigheten för Samhällsskydd och beredskaps skrift om en brandsäker camping. Skrivelsen bör därför utgå ur planbeskrivningen.

Planbeskrivningen bör uppdateras så att aktuell skrivelse utgår.

Kommentar: Revideras. Stycket har tagits bort ut planbeskrivningen.

- **Brandvattenförsörjning**

Då så kallad "alternativt system" för brandvattenförsörjning är föreslaget bör avståndet till närmaste brandpost och bebyggelsen inte överstiga 1000 meter. Brandposten ska då kunna leverera minst 900 liter/min i flöde. Det framgår inte av planbeskrivningen att detta avstånd eller flöde uppfylls för aktuellt område.

Planbeskrivningen bör uppdateras med avstånd och flöde för närmsta brandpost. Det bör säkerställas att avståndet inte överstiger 1000 meter samt att flödet inte understiger 900 liter/ minut för att kunna tillämpa alternativsystem. Om detta inte uppfylls bör planområdet kompletteras med en brandpost med ett minsta flöde på 900 liter/minut.

Kommentar: Kompletteras. Närmaste brandpost är lokaliserad utmed Marbäcksvägen strax meter söder om fastighet Ekholmen 12. Avståndet till planområdet är ungefär 820 meter och flödet understiger inte 900 liter / minut. Planbeskrivningen uppdateras med informationen, se sida 42 i planbeskrivningen.

6. Skottek - Sjögunnarsbo samfällighetsförening

- Ang. kommunens övertagande av "del av väg" Skottek-Sjögunnarsbo;

Andelstalen för delägarna i vägsamfälligheten kommer att förändras. Samfälligheten önskar skriftligt på att kostnaden för Lantmäteriets arbete med andelstalen ligger på kommunen. Inte samfälligheten.

Kommentar: Noteras. I det fall detaljplanen får laga kraft kommer kommunen ansöka om och bekosta omprövning av gemensamhetsanläggning Bredgården ga:1, vilket även framgår av genomförandebeskrivningen, se sida 26 i planbeskrivningen.

7. Privatperson 1

- Det ursprungliga syftet med den nya detaljplanen var att möjliggöra för en utveckling och expansion av den befintliga campingverksamheten för Skotteksgården Camping & Stugby. Redan vid samrådet under maj 2023 stod det klart att detaljplanen hade fått en helt annan inriktning. Syftet är inte längre att möjliggöra utveckling av campingen. I stället är syftet att kommunen med tvång skall överta äganderätten till stora delar av Skottek 1:10 inklusive områden som är av väsentlig betydelse för den pågående campingrörelsen.

Fastigheten Skottek 1:10 har en yta om 54 566 kvm. Den föreslagna detaljplanen innebär att kommunen med tvång övertar äganderätten till 19 166 kvm – d.v.s. mer än 35 procent av den nuvarande fastigheten.

Kommunen har anfört att detta tvångsvisa övertagande är till fördel för allmänheten. Kommunen har dock inge gjort någon som helst utvärdering av vilka konsekvenser detta kommer att få för campingverksamheten eller användbarheten och värdet på den del av fastigheten som återstår efter kommunens övertagande.

Konsekvenserna av inlösen av olika delar av fastigheten beskrivs närmare nedan.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen syftar till att bekräfta campingens befintliga användning och möjliggöra för en utveckling i form av utökad exploateringsgrad inom dess befintliga användningsområde. En konsekvens av

detaljplanen är att campingverksamheten blir förenlig med detaljplan och tillåts utvecklas på platsen, vilket inte är tillåtet idag. Fastighetsägaren till Skottek 1:10 kommer att erhållas ersättning för den mark som kommunen blir ny huvudman för efter detaljplanens genomförande.

- Badstranden

Fastighetsägarna till Skottek 1:10 har lagt ner mycket pengar på att göra i ordning den nu befintliga badstranden. Denna kostnad kommer de inte att bli kompenserade för om kommunen löser in området till markvärdet. Skälet till att de har valt att lägga ned höga kostnader har varit att badstranden är en del av campingupplevelsen och att denna därmed höjer värdet på verksamheten och fastigheten i övrigt.

Det saknas ett väsentligt allmänintresse av att lösa in badstranden eftersom denna sedan lång tid är utarrenderad till kommunen. Allmänheten har således redan full tillgång till badplatsen. Det torde vidare vara det normala att kommunala badplatser arrenderas och inte att marken ägs av kommunen.

Kommentar: *Noteras. Ett arrende är endast en tillfällig upplåtelse och kan sägas upp, vilket medför att det på lång sikt inte kan garanteras att det fortsatt kommer att vara en allmän badplats. Detaljplanens genomförande säkerställer att ytan i plankartan reglerad som PARK1 – Badplats kommer att användas som en allmänt tillgänglig badplats på lång sikt.*

Enligt PBL 4 kap 7 § ska kommunen vara huvudman för allmänna platser.

- Parkeringen

Kommunen avser att överta den parkering som ligger i närheten av badplatsen. Detta är en stor andel av den totala parkeringsytan som finns på fastigheten. Parkeringen vid badstranden är helt nödvändig för verksamheten vid de tillfällen då det genomförs större evenemang som t.ex. bröllop.

Det är vidare av väsentlig betydelse för campingverksamheten att nuvarande fastighetsägare har kontroll över parkeringsplatsen så att denna kan stängas under sena kvällen och nätter. Det har tidigare förekommit att bilburen ungdom utnyttjat parkeringsplatsen på kvällar och nätter vilket lett till störningar såsom motorbuller, hög musik och höga röster. Det har därutöver funnits misstankar om drogförsäljning. Denna typ av störningar är naturligtvis helt oförenliga med en campingverksamhet där gästerna förväntar sig nattro. Fastighetsägarna till Skottek 1:10 ifrågasätter starkt att kommunen skulle ha resurser att hålla efter sådana

störningar om de skulle komma att överta äganderätten till parkeringen.

Allmänintresset är redan tillgodosett genom att besökare till badplatsen sedan lång tid tillbaka haft rätt att kostnadsfritt nyttja parkeringen i mån av plats.

Kommentar: *Noteras. Parkering som i detaljplanen regleras på allmän plats (P-PLATS) får inte ordnas med parkeringsregler för ett enskilt ändamål. Kommunen har således inte möjlighet att neka någon att parkera oavsett ändamål med regler som en privat markägare kan ordna. Det innebär att gäster till camping eller restaurang ej kan nekas att nyttja parkeringen, och således är det inget som står i konflikt med verksamheten om parkeringen blir allmän platsmark. Tillgänglighet på parkering kan dock variera beroende på efterfrågan på parkering vid enskilda tillfällen badplatsen är välbesökt, men är svårbedömt att förutse hur stor begränsning det de facto skulle innebära för verksamheten. Rimligtvis en handfull tillfällen per år och är inte motiverat att det enskilda intresset skulle överväga det allmänna att parkeringen inte kan vara allmän.*

Allmänintressets tillgång på parkering har inte tillgodosetts i dess nuvarande form då flertalet avtalsbrott mot kommunens arrendeavtal förekommer löpande från verksamheten. Flertal klagomål från allmänheten om att parkeringen är avstängd innan avtalad tid i arrendet har inkommit till kommunen.

- Ekparken

Ekparken är en särskilt naturskön del av campingen där gäster har möjlighet att tälta. Intäkterna från de tältande gästerna har mindre betydelse för campingverksamheten än den betydelse den vackra ekparken har för campingens marknadsföring och renommé. Ekparken är en starkt bidragande orsak till att Skotteks camping rankats i toppen av svenska campingplatser. Campingens har varit i topp fem hos Tripadvisor och är för tillfället rankad som nr 13 i Sverige. Om Ekparken kommer i allmän ägo öppnar detta också upp för risken att presumtiva gäster väljer att tälta gratis i Ekparken istället för att bli betalande gäster på campingens. Detta må stå i strid med den kommunala ordningsstadgan men fastighetsägarna till Skottek 1:10 ifrågasätter även i detta fall att kommunen har resurser att stävja en sådan användning.

Kommentar: *Noteras. Ekparken som campingverksamheten nyttjar som yta för tältande gäster är inte godkänd för campingändamål. 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 det idag inte tillåtet att tälta eller campa inom området.*

Marken har pekats ut i den genomförda naturvärdesinventeringen som ett område med höga naturvärden med flertalet skyddsvärda träd. Området ligger även inom strandskyddat området och inom riksintresset för naturvård och friluftsliv. Kommunen avser därmed att bevara och skydda platsens naturvärden och de skyddsvärda träden genom att reglera marken som allmänplatsmark, parkmark.

Efter detaljplanens genomförande kommer gäster till campingens att fortsatt kunna vistas i parken, men det kommer inte att vara tillåtet att campa på platsen.

- Intresseavvägningen

Äganderätten åtnjuter ett starkt skydd på grund av att denna är en förutsättning för en väl fungerande samhällsekonomi. Äganderätten till fastigheten medför att fastighetsägaren är beredd att investera arbete och kapital under många år för att utveckla och förbättra fastigheten. Om det allmänna när som helst och med tvång skulle kunna tillskansa sig de delar av fastigheten som är attraktiva skulle samhällsnyttan av den privata äganderätten erodera.

I planärendet skall det ske en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen.

Det är uppenbart att tvångsvis inlösen av mark som utgör en väsentlig del av en pågående näringsverksamhet kräver ett oerhört starkt allmänintresse. Ett så starkt allmänintresse saknad i det här fallet. När det gäller avvägningen mellan det enskilda intresset och allmänintresset hänvisas till Högsta förvaltningsdomstolens bedömning i HFD 2013 ref 66.

Kommentar: *Noteras. Enligt PBL 2 kap 2§ ska planläggning och prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.*

Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket 3 kap 6§ MB.

Områden inom planområdet som har reglerats som allmän platsmark (GATA, NATUR, PARK, GCVÄG, P-PLATS, PARK1, VÄG) ligger inom riksintresse för naturvård och för friluftsliv, områdena ligger även inom strandskyddet för sjön Åsunden. Den genomförda naturvärdesinventeringen har även pekat ut stora delar av dessa områden som värdefulla miljöer med höga naturvärden. Utifrån detta har kommunen gjort bedömningen att marken inte är lämplig för en utveckling av en kommersiell campingverksamhet.

Sara Bjerenius
Enhetschef
Plan- och
exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad

Rasmus Karlsson
Planarkitekt
Plan- och
exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad