

# Samrådsredogörelse för Brunnsnäs 2:9 ”Säteriområdet”

Dnr: 2023/612

Datum: 2024-11-14

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.....	7
3.    Trafikverket .....	10
4.    Sveriges geotekniska institut (SGI).....	10
Övriga.....	12
5.    Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF) .....	12
6.    Skanova AB .....	13
7.    Postnord Sverige AB.....	13
8.    Västtrafik.....	14
9.    Privatperson 1.....	14
10.   Privatperson 2 .....	15
11.   Privatperson 3 .....	16

## Genomförande

Detaljplan för Brunnsnäs 2:9 "Säteriområdet" har varit utskickad på samråd under perioden 05 juni 2024 till 26 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 konferensrummet på den röda laden i Brunnsnäs Säteri den 25 juni 2024.

Under samrådstiden har 9 skrivelser inkommit. I detta dokument redovisas de yttranden som inkommit. Synpunkterna har i vissa fall sammanfattats och anonymiserats.

## Ändringar

Sedan samråd har detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Omskrivning av de geotekniska förhållandena i området. Platsens förutsättningar och hur exploatering kan ske utan risk för hälsa och säkerhet har förtydligats.
- Egenskapsbestämmelse för dagvattenhantering har lagts till i del av användningsbestämmelsen GATA.
- Användningsområde för GATA har utökats för att inrymma dike längs med Brunnsnäsvägen.
- Användningsgränsen mellan PARK och L har rationaliserats för att minska brytpunkterna i linjen.
- Rutor för inzoomning i plankarta har ändrats till skala 1:800 i A1 format.

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

# Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer

## Statliga verk och myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

#### *Prövningsgrunder*

- *MKN Vatten* - Länsstyrelsen konstaterar att de ökande hårdgjorda ytorna är förhållandevis små jämfört med planområdets totala area. De ökade hårdgjorda ytorna består av utökning av ekonomibyggnad samt asfaltering av gator och parkeringsplats. I planbeskrivningen föreslås krossdiken anläggas för rening av dagvattnet från gator och eventuella framtida parkeringsplatser. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver avsätta yta på plankartan för att möjliggöra anläggande av den dagvattenhantering som föreslås alternativt reglera med planbestämmelser för att säkerställa åtgärder.  
**Kommentar:** Revideras. Granskningsförslaget har reviderats genom att en egenskapsbestämmelse har lagts till om att dagvattenhantering ska finnas längs den yta som identifierats för dagvattenhantering i Dagvatten- och skyfallsutredning (April 2024).
- *Strandskydd* - Kommunen behöver utveckla resonemanget gällande upphävande av strandskydd inom användningsområdet för endast C – centrum. Själva centrumbyggnaden placeras på vad som i dag är betesmark och kan därför inte anses utgöra mark som är ianspråktagen på sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften. Det bör även tilläggas att ekonomibyggnader, sett till strandskyddsbestämmelserna, i regel inte har en sådan påverkan att de utgör mer hemfridszon än själva byggnadsytan i sig.

Kommunen behöver i planbeskrivningen göra en intresseavvägning mellan strandskyddets syften och planens intentioner. Det måste tydligt framgå att byggnadernas syfte inte kan uppnås genom annan placering eller utformning. Utifrån det nu presenterade underlaget kan Länsstyrelsen inte se att det föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom användningsområde C på plankartan.

**Kommentar:** Revideras. Planbeskrivningen revideras med en utläggning om konsekvenserna av detaljplanens genomförande.

*Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen har en positiv påverkan på strandskyddets syfte. En intresseavvägning har gjorts och strandskyddets syfte bedöms gå i linje med detaljplanens intentioner eftersom:*

- *Platsen är i nuläget inte av stor vikt för friluftslivet och den är inte avgörande för att säkerställa allmänhetens tillgång till det strandnära området.*
- *Platsen för byggnation utgörs av låga naturvärden, den planerade exploateringen kan således genomföras utan att påverka de långsiktiga livsvillkoren för växter och djur.*
- *Genomförandet bidrar till att allmänhetens tillgänglighet till Brunnsnäs Säteris tomtmark ökar. Verksamheter som exempelvis konferens, café och restaurang skapar en tillgänglighet till platsen.*
- *Centrumverksamhet genererar inte någon ny hemfridszon och således påverkas ingen större ytan än den för byggnaden.*
- *I samband med att allmänna platser rustas upp, leder anläggs och markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg kan allmänhetens tillgänglighet till platsen förbättras.*

*Byggnadernas syfte kan inte uppnås med annan placering eftersom:*

- *Marken som tas i anspråk är i genomförda naturvärdesinventeringar inte klassad med naturvärde. Övrig mark i närområdet är utpekad som naturvärdesobjekt.*
  - o *Potentiell annan lokalisering skulle kunna vara i sänkan mot Brunnsbäcken, men den platsen är kraftigt utsatt för väta. Dels vid skyfall men även för områdets dagvattenhantering.*
- *Platsen är avskuren från strandlinjen genom befintliga byggnader (vagnshus och lada).*
- *Den nya byggnaden kommer att vara en del av den framtida verksamheten som avses att bedrivas, det är av den anledningen viktigt att den ligger i anslutning till övrig bebyggelse för att på så vis fylla sitt syfte. Om byggnaden placeras utanför strandskyddat område innebär det långa avstånd mellan verksamhetens olika delar, det resulterar i förflyttningar för besökare som bedöms vara orimliga.*
- *Brunnsnäs Säteris värdekärna har få platser som tål förtätning och inga andra platser bedöms som lämpliga utan att påtagligt skada kulturmiljövärdet på platsen.*
- *Byggnadens placering möjliggör för att det ska finnas underlag för att verksamheter som lockar människor till platsen kan bedrivas.*

*Detaljplanen syftar i huvudsak till att bevara, skydda och stärka områdets natur- och artvärden. Detaljplanens kumulativa effekter bedöms således som positiva för både platsens allmänna tillgänglighet, naturvärden och för strandskyddets syfte.*

- *Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande (SGI) i sin helhet, daterat 2024-06-18. Sammanfattningsvis behöver kommunen till granskningsskedet utreda stabiliteten för såväl befintliga som planerade*

förhållanden. Eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för markens lämplighet ska säkerställas på plankartan. SGI anser även att en bergteknisk utredning behöver tas fram då bergslänter med kraftig lutning finns inom och i angränsning till planområdet. Länsstyrelsen delar den bedömningen.

**Kommentar:** Kompletteras. Se svar på SGI:s yttrande under punkt 4 nedan.

### **Synpunkter**

- **Artskydd-** För att minimera påverkan på fladdermössen bör kommunen låta ta fram en belyningsplan för området. Utgången bör vara att belysning inte får sättas upp inom parkområdena utan att en belyningsplan tas fram i samråd med biolog eller motsvarande med kompetens gällande fladdermöss. Det är även viktigt att hänsyn tas till eventuella kumulativa effekter av nästkommande etapper enligt framtaget planprogram för området.

Kommunen bör även överväga att upprätta en skötselplan för parkområdena där hänsyn tas till både fladdermöss och mindre hackspett. Detta för att säkerställa att förbjuden påverkan på mindre hackspett och fladdermöss undviks. Skötsel av parkområden innebär i regel att fokus läggs på att hålla nere markvegetation och möjliggöra att mer yta blir tillgänglig. Detta innebär många gånger en konflikt med exempelvis fladdermöss och mindre hackspett eftersom dessa arter är beroende av flerskiktade träd- och buskskikt utan ljuspåverkan.

**Kommentar:** Revidras. I genomförd fladdermusutredning beskrivs att "den viktigaste åtgärden för att gynna fladdermusfaunan i Brunnsnäs är att bevara mörka stråk, dels där skog och betesmark möts, dels (och framför allt) längs Åsundens strand". Exploateringens påverkan bedöms således vara ringa då ingen exploatering längs Åsundens strand föreslås, brynkanter lämnas orörda och belysning i området ska ske med riktad och anpassad belysning.

För att säkerställa fladdermusens rörelse i området har planbeskrivningen kompletterats med en text om att gatustolpar ska vara låga och belysningen ska vara riktad. Holkar för fladdermöss kan monteras för att fungera som kompensationsåtgärd. Vegetation längs Brunnsbäcken ska i största mån bevaras för att ge minimal belysning i det stråket.

De kumulativa effekterna av påverkan på fladdermöss beskrivs i planprogrammet för området, detaljplanen följer de riktlinjer som satts i programmet.

I PM Artskyddsutredning Brunnsnäs 2021-0-12-21 framgår det att den mindre hackspetten kan häcka i området och att de häckar i bohål i lövträd. Således ska hålträd bevaras i området. Ska hålträd fällas ska detta föregås av en inventering. Det är även av vikt att konnektiviteten bevaras om träd fälls. Genomförandet av detaljplanen innebär dock inte att träd behöver tas ned.

- **Biotopskydd** - Länsstyrelsen anser att det bör framgå av planbeskrivning att det finns ett antal alléer inom planområdet som omfattas av biotopskydd. Risker är annars stor att planbestämmelsen blir missvisande. Gränsen för avverkningsförbud utan dispens enligt biotopskyddsbestämmelserna gäller träd med stamdiameter **över 20 cm** vid 1 meter ovan mark.

**Kommentar:** Revideras. Stamdiametern i egenskapsbestämmelsen a1 revideras till 20 cm. Planbeskrivningen revideras även så det framgår att både dispens och marklov krävs för avverkning i alléer i planområdet.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

- Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

**Kommentar:** Noteras.

## 2. Lantmäteriet

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

- **Planbeskrivning** - Användningen "Vattenområde" anges som allmän plats i planbeskrivningen sidan 7, det stämmer inte med de tre olika huvudtyper som anges i PBL. Vattenområde är en egen typ av användning.

**Kommentar:** Revideras.

- **Plankarta** - Underliggande grundkarta gör ibland det svårt att läsa planbestämmelserna även i de förstörade områdena.

**Kommentar:** Revideras. Plankartan revideras så att det lättare går att utläsa detaljplanens bestämmelser. Inzoomade rutor sätts i skala 1:800 och primärkartan tas i dessa inzoomningar bort för att egenskapsbestämmelser ska framgå tydligare.

- **Grundkarta** - Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan saknas – eller om det är vad som avses med upprättad?

**Kommentar:** Noteras. Upprättande datum avser det datum då grundkartan upprättats och således aktualitetsprovats.

- **Grundkarta** - Det anges inte på kartan att vattenområdet är vatten enligt JB 1:5.

**Kommentar:** Revideras. Grundkartan revideras för att påvisa att vattenområdet är vatten.

### **Delar av planen som bör förbättras**

- **Fastighetsrättsliga frågor** - Under fastighetsrättsliga frågor beskrivs hur avstyckning avses göras av kvartersmark med kombinerade ändamål. Bedömningen om det är en möjlig avstyckning avgörs av Lantmäteriet. Detaljplanen anger användningen. Lantmäteriet ser inga direkta hinder i detaljplanen mot att bilda

mindre fastigheter för enskilda bostäder och verksamheter med de bestämmelser som finns. Är inte syftet att det ska vara möjligt, behöver bestämmelserna kompletteras.

**Kommentar:** Revideras. Texten i planbeskrivningen revideras så att det framgår att det är ett förslag till avstyckning.

- Användningsgränser ska följas vid fastighetsbildning och Lantmäteriet önskar förstå syftet med den kurviga gränsdragningen mellan kvartersmarken för odling/djurhållning och parkmarken. Finns det möjligheter att förenkla den linjen?

**Kommentar:** Revideras. Gränsdragningen mellan odling och djurhållning och PARK rationaliseras i den mån som bedöms möjlig för att underlätta framtida fastighetsbildning. Gränsdragningen följer den tydliga gräns mellan bäckområdet och betesmarken som råder på platsen.

- Under fastighetsrättsliga frågor nämns omprövning av Brunnsnäs ga:1. Lantmäteriet vill påpeka att omprövning också är aktuellt om nya byggnader tillkommer och de ska ha sin utfart över den gemensamhetsanläggningen.

**Kommentar:** Kompletteras. Texten kompletteras med föreslagen text.

- *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 stamnät 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. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till [ajourhållning-DRK@lm.se](mailto:ajourhållning-DRK@lm.se) i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

Lyssna gärna på avsnitt 2 av Positionspodden från Geoforum Sverige där bland annat frågor om svårigheten med att vara säker på den angivna lägesosäkerheten diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

**Kommentar:** Noteras. Gränser har kontrollerats av kommunens kart- och



mätningenjörer.

- *Beskrivning av hur x-området ska genomföras och skötas-* I planen finns ett x-område utlagt och att det ska säkerställas med servitut. Lantmäteriet vill ändå här upplysa om följande vad gäller x-områden:
  - Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse till exempel ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
  - Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
  - Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
  - Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man till exempel skapat rättighet för området.
  - Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.
  - Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats i stället för som x-område?

**Kommentar:** *Kompletteras. Kommunen är medveten om konsekvenserna av att inrätta ett x-område i plankartan. Kommunen är fastighetsägare och således kommer ingen konflikt uppstå vid ett upprättande av servitutet. Planbeskrivningen kompletteras med en text om att kommunen ansvarar för drift och utbyggnad av gång- och cykelvägen på x-området.*

***Delar av planen som skulle kunna förbättras  
(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom  
Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt  
Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)***

- *Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud* - Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

**Kommentar:** *Kompletteras. En redogörelse av Plan- och bygglag (2010:900) 14 kap. 23–24 §§ har lagts till i planbeskrivningen.*

- *Ekonomiska frågor* - Det nämns att gatukostnader ska tas ut vid försäljning av kvartermark. Gatukostnader kan tas ut i vissa fall efter att en gatukostnadsutredning gjorts och ska följa vissa regler i PBL och det blir lite förvirrande att använda begreppet i denna situation/detaljplan.

**Kommentar:** *Revideras. Stycket om gatukostnader revideras eftersom inget gatukostnadsavtal är aktuellt.*

### 3. Trafikverket

- Trafikverket har granskat samrådshandlingarna och har ingen erinran.

**Kommentar:** *Noteras.*

### 4. Sveriges geotekniska institut (SGI)

- Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. SGI har tidigare yttrat sig i planprogramskedet (5.2-2304-0538, 2023-05-10) och då delat kommunens syn om att kompletterande geotekniska utredningar krävs i fortsatt detaljplanering. SGI saknar en geoteknisk stabilitetsutredning som underlag till detaljplanen. Eftersom det finns stora nivåskillnader inom planområdet i kombination med lösa jordlager, är det angeläget att stabiliteten utreds för såväl befintliga som planerade förhållanden.

Delar av aktuellt planområde har bedömts som aktsamhetsområden med avseende på *Förutsättning för skred i finkornig jordart*(SGU). Den geotekniska utredningen behöver klarlägga om dessa slänter kan påverka stabiliteten för aktuellt planområde.

Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp och utreda hela planområdet samt närliggande områden som kan påverka planområdets stabilitet. SGI rekommenderar kommunen att ta stöd av vägledningen *Geoteknisk säkerhet i kommunal planering* i det fortsatta planarbetet. SGI anser att stabilitetsförhållanden i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 6:2008 och/eller Vägledning 8. SGI:s Vägledning 8, *Utredning av släntstabilitet* ersätter Skredkommissionens rapport 3:95 *Anvisningar för släntstabilitetsutredningar* som hänvisas till i IEG:s dokument. I SGI:s Vägledning

8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att uppnå kraven i IEG:s dokument och för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar.

*Bergtekniskutredning* - Bergslänter med kraftig lutning finns inom eller i angränsning till planområdet.

SGI anser därför att en bergteknisk utredning behöver tas fram som underlag för planläggning av området. SGI rekommenderar att en bergtekniskt sakkunnig anlitas.

**Kommentar:** *Kompletteras. Kommunen bedömer att större delen av planområdet inte påverkas med hänsyn till detaljplanens ringa exploatering. Större delen av planområdet bevaras från exploatering. Totalt sett tillåts en utökad bebyggelse på cirka 600 m<sup>2</sup> där cirka 500 m<sup>2</sup> av dessa planläggs på mark där det i SGI:s jordartskarta är urberg och det finns berg i dagen. Den genomförda geotekniska utredningen rekommenderar i detta område att grundläggning ska ske på språngbotten eller direkt på fast berg. Det beskrivs även att inga delar inom det aktuella planområdet är utsatt och inga riskområden har identifierats i utredningen.*

*Med stöd av SGI:s rapport "Naturanpassade erosionskydd i vattendrag" (2016) kan ny bebyggelse i form av komplementbyggnad uppföras. Ras-, skred- och erosionsrisk kan minskas genom åtgärder som vegetation, buskar, geotextil faskiner med mera.*

*Utöver detta regleras komplementbyggnaden till att hållas till en låg bebyggelse och således till en mindre tyngd på marken. Grundläggning kan göras stabilitetssäkrad. Grunden kan exempelvis byggas med pålning och med god dränering för att undvika ras-, skred- och erosionsrisk. Egenskapsområdet där komplementbyggnad tillåts har även minskats för att öka skyddsavståndet till slänten.*

- *Planbeskrivning och plankarta* - Resultatet från den geotekniska utredningen behöver inarbetas i planen. Vid behov av att stabilitetshöjande åtgärder behöver kommunen i planbeskrivningen tydliggöra vem som har rådighet över marken där anläggningen eller åtgärden finns samt vem som har ansvar för skötsel och underhåll. Nödvändiga åtgärder för att uppnå lämplig markanvändning behöver säkerställas i plankartan. Om det krävs åtgärder utanför plangränsen och kommunen inte har för avsikt att utvidga planområdet måste det tydligt framgå av planbeskrivning hur åtgärdernas genomförande ska säkerställas.

**Kommentar:** *Noteras. Kommunen bedömer att inga tvingande planbestämmelser behövs för att marken ska vara säker. Ansvarsfördelningen beskrivs i detaljplanens genomförandebeskrivning.*

## Övriga

### 5. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- *Geoteknik* - Räddningstjänsten noterar att det inom området finns riskområden för ras, skred och erosion. I planbeskrivningen framgår att det kommer att behöva vidtas markförstärkningar för vissa områden.

Planbeskrivningen bör vara tydligare i vad slutsatserna från AFRYs utredning innebär, dels ur ett riskperspektiv samt vara mer konkret i åtgärdsbeskrivningen.

**Kommentar:** *Kompletteras. Kommunen bedömer att större delen av planområdet inte påverkas med hänsyn till detaljplanens ringa exploatering. Större delen av planområdet bevaras från exploatering. Totalt sett tillåts en utökad bebyggelse på cirka 600 m<sup>2</sup> där cirka 500 m<sup>2</sup> av dessa planläggs på mark där det i SGI:s jordartskarta är urberg och det finns berg i dagen. Den genomförda geotekniska utredningen rekommenderar i detta område att grundläggning ska ske på språnghotten eller direkt på fast berg. Det beskrivs även att inga delar inom det aktuella planområdet är utsatt och inga riskområden har identifierats i utredningen.*

*Med stöd av SGI:s rapport "Naturanpassade erosionskydd i vattendrag" (2016) kan ny bebyggelse i form av komplementbyggnad uppföras. Ras-, skred- och erosionsrisk kan minskas genom åtgärder som vegetation, buskar, geotextil faskiner med mera.*

*Utöver detta regleras komplementbyggnaden till att hållas till en låg bebyggelse och således till en mindre tyngd på marken. Grundläggning kan göras stabilitetssäkrad. Grunden kan exempelvis byggas med pålning och med god dränering för att undvika ras-, skred- och erosionsrisk. Egenskapsområdet där komplementbyggnad tillåts har även minskats för att öka skyddsavståndet till slänten.*

*Släckvatten* - I planbeskrivningen saknas helt en beskrivning av hur kontaminerat släckvatten hanteras inom fastigheten. Med hänsyn till känslig recipient i form av Brunnsbäcken, Natura 2000 område samt Åsunden bedöms hanteringen av kontaminerat släckvatten inom området vara av stor vikt.

Planbeskrivningen bör uppdateras med en beskrivning gällande hanteringen av kontaminerat släckvatten.

**Kommentar:** *Kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras med en text om släckvatten primärt ska hanteras inom kvartersmak.*

*Detaljplanen föreslår inga ändringar av släckvattenhanteringen för de befintliga säteribyggnaderna, utan den fortsätter ske enligt befintliga förhållanden.*

*För ny bebyggelse föreslås åtgärder för att släckvattnet inte ska nå recipienten göras. Detta kan exempelvis göras genom magasin eller översvämningbara ytor så som parkeringsytor eller dylikt.*

## 6. Skanova AB

- Skanova har markförlagda och luftförlagda 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. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.  
**Kommentar:** *Noteras. Skanova har inga registrerade ledningsrätter inom planområdet. Detaljplanen innebär inte heller att någon ledning uppenbart måste flyttas.*

## 7. 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 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 området. 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 eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

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

**Kommentar:** *Noteras.*

## 8. Västtrafik

- För resa med kollektivtrafiken hänvisas till hållplats Växthusgatan samt Närtrafik. Västtrafik ser inte att planen påverkar nuvarande linjetrafik som möjliggör resa till centrala Ulricehamn ett fåtal tider per måndag-fredag. Närtrafik kan beställas från en adress inom området till en Närtrafikhållplats inom kommunen och vice versa och är tillgänglig måndag-fredag.

Informationen om Närtrafik skulle kunna läggas till i planbeskrivningen om kollektivtrafik. I övrigt har vi inga synpunkter.

**Kommentar:** Noteras.

## 9. Privatperson 1

- Jag är mycket positiv till att byggnaderna särskilt flyglarna och arrendebostaden även i framtiden kommer att bevaras som bostäder så att Brunnsnäs Säteri lever dygnet runt året runt.

**Kommentar:** Noteras.

- Jag är mycket positivt att det i text tydligt står att den biologiska mångfalden ska bevaras och att den skyddas. Att maden nedanför säteriet skyddas och hålls öppen från att växa igen av betande djur eller slås så att det även i fortsättningen kan vara barnkammare till allt djur- och fågelliv. Önskar att strandskyddet inte tas bort utan eventuellt minskar till 100 meter istället för nuvarande 300 meter. Detta för att skydda maden, strandkanten vid säteriet för allt djurliv.

**Kommentar:** Noteras. Strandskyddet avses enbart upphävas för marken där användningen C- Centrumverksamhet planläggs för övrig del av planområdet gäller fortsatt strandskyddet om 300 meter. Natur- och grönområden bibehålls inom strandskyddet.

- Det är också fint att ni vill återskapa trädgårdarna. Här vill jag invända mot att det ska vara en Barockträdgård. Det hör inte tiden till, barocken upphörde ca1720 och Brunnsnäs Säteri byggdes 1776 av Gustav Adolf Sparre. Den engelska trädgården på Brunnsnäs anlades 1810 av dåvarande ägare Cotley. Medan lindarna planterades tidigare av Gustav Adolf Sparre.

I en Engelsk Trädgård blandas blommor med grönsaksland, örtagård m.m. Vilket skulle vara lämpligt med egen skörd om det öppnas ett café eller restaurang.

Bifogar två foton. En är karta från Kulturförvaltningen på hur rabatterna kunde tänkas ha sett ut. Den andra är en bild som Fritidsenheten lyckats ta fram genom orto/skiktfoto(?) där de lyckas visa på att det funnits "bäddar" likt ritningarna på kartan.

**Kommentar:** Noteras. I samråd med kultur & fritidsenheten, park & skog och antikvarier har kvarlevorna bedömts vara från en barockträdgård. Trädgårdskonstens perioder är generellt ungefärliga, och dessutom oftast senare i Sverige, och har inga hårda övergångar, Barock-stilen överlappande och nyttjades eklektiskt en bra bit in i senare "period".

- Angående tillbyggnader för verksamhet har jag inga synpunkter, förstår att de behövs om publik verksamhet ska etableras. Och skissen ser bra ut. Mitt förslag är att det kommer verksamheter som stämmer ihop med omgivningen, lågmälda aktiviteter med tanke på natur och djurlivet. Tex ett Naturrum likt den vid Läckö Slott. Eller Grön och Blå rehab för att kunna ge långtidssjukskrivna läkande rehabilitering.

**Kommentar:** Noteras. Användningen som föreslås ryms inom den användning som detaljplanen reglerar. Således är det möjligt att etablera på platsen om intresse för detta finns.

## 10. Privatperson 2

- Detta är en helrätt satsning för kommunen!

Ett vackert kommunalt parkområde i direkt anslutning till Åsunden saknas och detta kan bli hur bra som helst med rätt ambitioner och satsningar.

Några synpunkter och ideer:

- Anlägg en belyst strandpromenad hela vägen utmed strandlinjen från Prångens camping till Åsastugan så långt det är möjligt.  
**Kommentar:** Noteras. Sträckan är utom planområdet och kan således inte regleras i detaljplanen. Utvecklingen för användningen inom detaljplanen gynnas dock positivt av en sådan stärkning av kommunikationsstråken till området. Det är dock negativt för fladdermusfaunan att belysa denna sträcka.
- Utred möjligheten för en kommunal gästbrygga nedanför säteriet där både turbåtar och privatbåtar kan lägga till för att öka tillgängligheten.  
**Kommentar:** Noteras. En brygga är inte möjlig att anlägga intill Säteriet eftersom maden, marken ut i sjön, har höga naturvärden och således ska skyddas. I Planprogram Brunnsnäs Säteri (2023-10-11) föreslås istället en brygga anläggas vid Åsastugan.
- Tveksam till att dom fem Säteribygnaderna ska tillåtas för permanentboende även i framtiden. Ser hellre att det utvecklas som någon form av turistboende i så fall och därmed garanterar en rörligt och öppen plats där allmänheten och turister alltid är välkomna.

**Kommentar:** Noteras. Brunnsnäs Säteri planläggs för båda användningarna för att skapa en större flexibilitet i området. Genom att planlägga på detta vis bedöms möjligheten till att säteribyggnaderna nyttjas och vårdas öka. Allmänhetens rörelse i området säkerställs genom att gatan genom området är allmän plats och genom att två allmänna parker planläggs med en allmän gång- och cykelvägskoppling mellan dem. På så vis kan tillgängligheten till området säkerställas.

- Djurhållning i området bör prioriteras igen och arrendegården skulle kunna drivas som en 4H-gård eller liknande där barnen kan få träffa olika djur och lära sig om djurhållning m.m. Roligt, lärorikt och bra för den biologiska mångfalden.

**Kommentar:** Noteras. Detaljplanen skyddar byggnadernas kulturmiljövärden och är relativt strikt i vad som är tillåtet. En 4h-gård och den påfrestningen som det innebär bedöms som oönskat i detta fall. Kulturmiljöutredningen visar på att Säteriet inte tål denna typ av exploatering och bedömningen har istället gjorts att jordbruksmarken ska kunna brukas för lantbruk.

- Nu vill ju politiken gärna sälja alla byggnader, men om man skulle ändra inriktning och behålla hela området i sin ägo skulle man kunna tänka sig att huvudbyggnaden i säteriet delvis kunde användas som museum vilket efterfrågats av många och skulle locka fler besökare. Lägg där till vackra parker med fornminnen och promenadstigar, barnens bondgård, saluhall för lokalproducerade livsmedel och hantverk, restaurang och cafe, övernattningsmöjligheter och konferens, vandringsleder vid åsakullen och cykel/promenadavstånd till centrum.

Här finns hur mycket potential som helst. Ta vara på den!

**Kommentar:** Noteras. Detaljplanen möjliggör för samtliga dessa verksamheter, förutom barnens bondgård (se svar ovan), se även boverkets PBL Kunskapsbank för definition av vad användningen inkluderar. Detaljplanen reglerar inte heller ägandeförhållanden för Säteriet utan frågan ligger utanför ramen för vad en detaljplan reglerar.

## 11. Privatperson 3

- Jag ser till min glädje att Brunnsnäs säteri vill utvecklas till någon slags besöksanläggning och det vill jag spinna vidare på vad man kan göra. Man kan låta det bli, bli ett annex till kulturhuset, där tillfälliga utställningar kan visas, musikaftnar, teatrar mm i mindre skala Och då i samband med någon restaurangverksamhet. Där kan även Ulricehamnarna äta sitt julbord, och det kan man göra efter det att han besökt julmarknaden i den stora ladan. Låt kulturen leva här året runt. Vi bygger upp en kulturgata och samlar konstnärer, keramiker, smeder och allt vad det kan vara och ser när dom jobbar. Midsommar firar man



givetvis här och skapar en ny tradition.

**Kommentar:** *Noteras. Detaljplanen möjliggör för användningen centrum. Dessa förslag är förenliga med denna användning, se boverkets PBL Kunskapsbank för definition av vad användningen inkluderar.*

- Som annex till kulturhuset måste man ju ha en egen brygga som, just det...tar emot kulturhusets egna båt full av nyfikna turister som är på väg att se på bedgårdsmannen. En båt som för övrigt avgick från kulturhusets egna brygga. Ett kulturhus som ligger alldeles nere vid sjön på parkeringsplatsen vid sjöparken. Ett kulturhus som fullkomnar den nu halva strandpromenaden åt det södra hållet. Men det är kanske en annan historia.

**Kommentar:** *Noteras. Kommunen har inom ramen för planprogram Brunnsnäs och för detaljplanen för undersökt möjligheten för att anlägga en brygga i anslutning till Säteriet, men detta är inte möjligt då det finns höga naturvärden i vattnet och maden. En brygga med tillhörande bad och båttrafik skulle påtagligt skada dessa värden och således bryta mot flertalet lagar så som exempelvis 3§ Miljöbalken. Istället föreslås en brygga byggas/återbyggas vid Åsastugan Säteriområdet undersökt möjligheten för att anlägga en brygga i anslutning till Säteriet, men detta är inte möjligt då det finns väldigt höga naturvärden i vattnet och maden. En brygga med tillhörande bad och båttrafik skulle påtagligt skada dessa värden och således bryta mot flertalet lagar så som exempelvis 3§ Miljöbalken. Istället föreslås en brygga byggas/återbyggas vid Åsastugan.*

*Gällande placering av kulturhus arbetar förvaltningen utifrån det kommunfullmäktigebeslut som finns angående placering av kulturhus som fattades av kommunfullmäktige den 28 september 2023.*

## 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

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

Gustav Larsson  
Planarkitekt  
Plan- och  
exploateringsenheten  
Miljö och samhällsbyggnad