

Samrådsredogörelse detaljplan för del av Karthemmet 1:4 m.fl.

Dnr: 2023/488

Datum: 2025-03-05

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

Genomförande	3
Ändringar.....	3
Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer	3
Statliga verk och myndigheter	3
1. Länsstyrelsen.....	3
2. Lantmäteriet.....	10
3. Trafikverket	12
4. Polismyndigheten.....	13
5. Statens geotekniska institut (SGI)	13
Övriga.....	15
6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)	15
7. Skanova AB	17
8. Postnord Sverige AB.....	17
9. Privatperson 1.....	17
10. Privatperson 2 (6 personer)	18

Genomförande

Detaljplan för del av Karthemmet 1:4 m.fl. har varit utskickad på samråd under perioden 14 oktober till 11 november 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.

Under samråds/granskningstiden har 10 skrivelser inkommit. I detta dokument redovisas de yttranden som inkommit. Synpunkterna har i vissa fall sammanfattats och anonymiserats.

Ändringar

Sedan samråd har granskningsförslaget på detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Egenskapsbestämmelse på allmänplatsmark om att dagvattenhantering ska finnas.
- Revidering i beskrivningen av naturvärdena på platsen och i beskrivningen av konsekvenserna av att exploatera på och i närhet av naturvärdesbiotop.
- Planbestämmelse om släntlutning tas bort eftersom nya slänter ska ställas med lämplig lutning beroende på jordmaterial.
- Revideringar i beskrivning av geotekniska lösningar för markberedningen i genomförandebeskrivningen.
- En text om att anläggningsändamål kräver anmälan till tillsynsmyndighet har lagts till i genomförandebeskrivningen.

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

Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksidntresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befaras att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
 - Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning och erosion
- *Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten* - Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har reserverat plats för dagvattenhantering på plankartan inom allmän platsmark, vilket är positivt. Kommunen behöver dock redogöra för om det finns markföroreningar i området, samt vilka halter dessa eventuella markföroreningar har. Kommunen behöver även bedöma om eventuellt förorenad mark genom föroreningsspridning riskerar att påverka vattenförekomsterna samt vilka skyddsåtgärder som i så fall behöver vidtas. Arbeten i förorenad mark får inte innebära en spridning av föroreningar till recipienten eller andra vattenmiljöer.
Kommentar: Noteras. Inga föroreningar har identifierats i området.
Genomförd MIFO 1 (2024-02-15) visar på riskklass 4 vilken är liten risk och fastigheten bedöms således inte behöva saneras.

Hälsa och säkerhet

- *Skyfall* - Dagvattenlösningar skapar tillräckliga volymer för att även hantera skyfallet. Dagvattenhantering är belägen inom allmän platsmark vilket är bra för att säkerställa genomförandet. Länsstyrelsen saknar dock ett tydligt ställningstagande angående skyfallsproblematiken. Om kommunen bedömer att det avskärande diket är avgörande för att konsekvenserna vid skyfall ska anses vara acceptabla behöver det säkerställas i plankartan.
Kommentar: Revideras. Egenskapsbestämmelse om att dagvattenhantering ska finnas laggs till i allmän platsmark GATA.
- *Förorenade områden* - I kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan står det att inom ramen för detaljplanen har en MIFO 1 utredning genomförts för ett potentiellt förorenat objekt inom planområdet. I EBH-stödet finns det en MIFO 1 utredning från 2009. Syftar kommunen på denna? Om kommunen har utfört en senare MIFO 1 utredning behöver kommunen skicka in den till Länsstyrelsen. I undersökningen om betydande miljöpåverkan står det att det potentiellt förorenade objektet ska undersökas. Kommunen behöver även föra in denna information i planbeskrivningen.
Om föroreningar påträffas i den miljötekniska markundersökningen, ska vid behov

en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras. Vid påträffande av förorening ska en riskbedömning utföras för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Ulricehamn som är tillsynsmyndighet.

Kommentar: Noteras. Kommunen syftar till den MIFO 1 undersökning som utförts 2024-02-15 av miljöenheten i Ulricehamns kommun och som bilagts till detaljplanen. Vid inventeringen i arkiv och ärendehanteringssystem har inte någon information om olyckor eller kemikaliespill påträffats. Således fastställer undersökningen riskklass 4 och ingen vidare utredning eller sanering av marken bedöms behövas.

- **Geoteknik** - Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande i sin helhet, daterat 2024-11-07 som fortsatt behöver beaktas. SGI anser att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. De åtgärder eller restriktioner som krävs ska säkerställas i planen. Trafikverket skriver i sitt yttrande att det är viktigt att det framgår på plankartan vilka geotekniska restriktioner/bestämmelser som ska gälla för att framtida användandet av marken ska bli säker. Trafikverket konstaterar att kommunen behöver ta hänsyn till att marken delvis består av torv. De skriver vidare att kommunen behöver säkerställa att massorna som ska läggas på marken i 10 meter höga upplag är av en sådan kvalitet att de kan ligga i den lutningen som detaljplanen medger. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2024-11-05.

Kommentar: Noteras. Marken ska fyllas upp genom gällande standard i AMA Anläggning. Således ställs nya slänter med lämplig lutning beroende på jordmaterial. Kommunen bedömer att uppföljning av att marken fylls upp enligt gällande standard (AMA Anläggning) sköts i lovskede och således ska detta inte regleras i detaljplan. Dock väljer kommunen att lägga in ett villkor om startbesked för att säkerställa att geoteknisk stabilitetsåtgärd vidtas innan dess att marken som innefattar torv kan fyllas upp. Se även svar på SGI och trafikverkets yttrande.

Råd enligt PBL och MB

- **Markuppfyllnad samt masshantering** - I planbeskrivningen skriver kommunen att mottagningskontroll ska tillämpas på samtliga inkommande överskottsmassor både inom verksamhet för återvinning av avfall inom anläggningsändamål samt återvinningsverksamhet. Länsstyrelsen vill påminna om att användning av avfall för anläggningsändamål kräver en anmälan till kommunens miljökontor.

Kommentar: Noteras. En text om att anläggningsändamål kräver anmälan till tillsynsmyndighet läggs till i genomförandebeskrivningen för att tydliggöra detta.

- *Farliga verksamheter* - Kommunen bör beskriva vilken typ av verksamheter som är möjliga inom planområdet. Användning industri möjliggör en väldigt stor variation möjliga verksamheter, även mycket tung industri och Seveso-verksamheter. Kommunen bör i planbeskrivningen beskriva vilka typer av industri som är lämpliga inom detaljplanen och om det finns några begränsningar för vilka verksamheter som inte är möjliga inom planområdet.

Kommentar: Revideras. Planbeskrivningen revideras så det tydligare framgår att all industri som kan förhålla sig till skyddsavståndet om 500 m till närmsta bostad är lämplig på platsen. Således görs inga avgränsningar för detta i detaljplanen. När kommunen börjar ta in intressenter för området kommer man att placera ut företagen efter deras behov och lämplighet. Sedan styr kommunen vilka industriverksamheter som blir lämpliga när de nya industriverksamheterna vill etablera sig inom området. Kommunen bedömer även att liknande verksamheter som finns i existerande industriområde Rönnåsen kommer att lockas till platsen, dvs logistikbaserad verksamhet. Detta baserat på Ulricehamns logistikstrategiska placering, områdets goda skyltläge längs väg 40 och den typ av verksamheter som historiskt sett lockats till Ulricehamn.

- *Trafik samt farligt gods* - Planområdet är beläget intill väg 40 samt väg 1721 för vilka Trafikverket är väghållare. Väg 40 utgör riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, ingår i funktionellt prioriterat vägnät och är utpekad transportled för farligt gods.

Kommunen bör förtydliga vilka avstånd som gäller mellan väg 40 och möjlig bebyggelse inom planområdet. Länsstyrelsen förespråkar generellt ett bebyggelsefritt avstånd om minst 30 meter. Kommunen har infört skyddsåtgärder för bebyggelsen på plankartan vilket är bra.

Kommentar: Revideras. Kommunen har i planhandlingarna förtydligat att ett minsta bebyggelsefritt avstånd kan bli 21 meter om marken inte fylls upp nämnvärt. Förväntat säkerhetsavstånd är cirka 38 meter då marken förväntas fyllas till närmre 301 meter ovan nollplanet.

- Trafikverket har inkommit med synpunkter i yttrande daterat 2024-11-05. Trafikverket skriver där att trafikanalyser bör utföras för att bland annat visa på hur kapacitet och trafiksäkerhet påverkas. De anger vidare att de saknar uppgifter om möjliga tillkommande trafikmängder på berörda vägar. Trafikverket är mån om att tillgängligheten på väg 40 kan säkerställas. Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande för mer information.

Kommentar: Noteras. Konsekvenser för trafikmängder redovisas under kapitlet "Konsekvenser-Trafik" i planbeskrivningen.

- *Digitala detaljplaner* - Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna på plankartan så de följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i

detaljplan. Redovisningen i planbeskrivningen ska även följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Kommentar: *Noteras. Kommunen följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:5, 2020:6 och 2020:8) om plankarta och planbeskrivning. Således har planbeskrivningen taggats och publiceras vid antagande av detaljplan.*

Synpunkter enligt annan lagstiftning

- Naturmiljö - Länsstyrelsen anser att ett mer omfattande underlag om detaljplanens påverkan på naturmiljön behöver tas fram. Detta bör göras i en miljökonsekvensbeskrivning då detaljplanen riskerar att påverka skyddade arter så som brungrödor (vanlig groda eller åkergröda) samt mindre vattensalamander, se även under *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

I inventeringen från 2024 har eDNA-prover analyserats för att ge en bild av vilka arter som använder småvatten inom och i direkt anslutning till den södra delen av planområdet. Detta har inte gjorts i samband med den första naturvärdesinventeringen, som gjordes för den norra delen av planområdet, vilket innebär att det inte kan uteslutas att dessa småvatten kan nyttjas av åkergröda och möjligen även större vattensalamander.

De groddjursmiljöer som återfinns inom området som inventerades under 2024 hyser enligt inventeringsrapporten, inga strikt skyddade arter (4a § artskyddsförordningen). De arter som använder detta område är enligt rapporten, vanlig groda och vanlig padda (6 § artskyddsförordningen). Länsstyrelsen anser dock att exploatering med risk för negativa effekter alltid bör följa en skadelindringshierarki. Skadelindringshierarkin innebär att skador i första hand undviks. I andra hand bör de minimeras och avhjälpas på plats. Sedan bedöms verksamhetens tillåtlighet. Endast i sista hand bör skador kompenseras. Länsstyrelsen rekommenderar att en eventuellt kommande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bör kunna ge svar på nedanstående frågeställningar:

1. om **skyddade djurarter** förekommer inom områden som omfattas av planerade åtgärder, och arterna använder området för fortplantning, övervintring eller för vila (till exempel häckning inklusive födosöksrevir, yngelplatser, rastplatser, dagvisten), samt hur otillåten störning eller skada kan minimeras eller undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas.
2. hur förutsättningarna är för de **skyddade arter (enligt 4 och 4 a §§)** som genom planerade åtgärder förlorar områden för fortplantning, vila och övervintring att tillgodose sina behov i närområdet, och om det krävs anpassningar och skyddsåtgärder för att populationerna ska finnas kvar i området. Närområdet ska avgränsas utifrån den berörda artens (parets eller populationens) lokala revir eller hemområde.

3. om åtgärden leder till en störning genom buller, mänsklig aktivitet, habitatförstörelse eller annat, och vilken betydelse störningen har för möjligheten att bibehålla eller återupprätta populationen av **berörda fågelarter** till en tillfredsställande nivå, och om anpassningar och skyddsåtgärder kan leda till att störningen uteblir eller minimeras.
4. om åtgärden riskerar leda till att en lokal population av **djur och växter med skydd genom 6, 8 och 9 §§** försvinner, samt hur påverkan på arter kan minimeras eller undvikas, genom att åtgärden anpassas eller skyddsåtgärder vidtas.

Länsstyrelsen vill även förtydliga att dagvattendammar till industriområden sällan lämpar sig som kompensation för borttagande av naturliga småvatten. Detta eftersom risken för att skadliga ämnen förs till dagvattendammar i samband med kraftig avrinning från hårdgjorda ytor. Det är i regel inte heller möjligt att fastställa dagvattendammars utformning och eventuella skyddsåtgärder som krävs för att minimera risken för att skadliga ämnen tillförs via dagvattenhantering.

Kommentar: Revideras. I planbeskrivningen revideras texten så att det tydligt framgår att de norra delarna av planområdet där grodobservationer gjorts har bevarats från exploatering. Dammen (NVO 10) där observation gjorts på åkergroda och mindre vattensalamander ligger utom planområdet och ett skyddsavstånd om minst 75 meter hålls till denna damm (NVO 10). Kommunen har även använt sig av en princip likt skadelindringshierarkin. Kommunen bedömer att ett bevarande av dammen (NVB 5) är olämplig eftersom marken runt omkring NVB 5 då kan tas i anspråk och grodornas omkringliggande habitat blir farligt. Grodorna får ingen rörelsekorridor, inga övervintringsmöjligheter och riskerar att bli isolerade vid denna damm och således ta skada. Att bygga en ny kompensationsdamm som byggs större och bättre strategiskt placerad ger grodorna ett bättre habitat. Utöver detta skyddas diken och vattendrag som rinner från dammen i NVO 10 från exploatering genom bestämmelsen NATUR. Se planbeskrivningen – Konsekvenser – Natur för schematisk bild. Således görs ingen negativ påverkan på grodarternas kontinuerliga ekologiska funktion (KEF).

Den nya dagvattendammen avses inte vara kompensationsåtgärd för groda utan det planeras att byggas två dammar en kompensationsdamm och en dagvattendamm. Kompensationsdammen för grodor är enbart för att bättra habitatet för just groddjur och syftar inte till något annat. Däremot kan det inte uteslutas att grodorna även nyttjar dagvattendammen som lekplats och således bedömer kommunen att dagvattendammen kan byggas med gynnsamma aspekter för groddjurs habitatet.

- Tillstånd för vattenverksamhet - Kommunen skriver att en tillfällig grundvattensänkning kan utföras ner till minst 0,5 meter under schaktbotten vid behov. Länsstyrelsen vill upplysa om att åtgärder i vattendrag, sjöar, våtmarker och grundvatten som exempelvis dämning, trummor, utfyllnad, markavvattning och

avledning utgör vattenverksamheter som i regel är tillståndspliktiga enligt 11 kap. miljöbalken. Länsstyrelsen anser att åtgärder i vattenområden behöver beskrivas mer detaljerat i den fortsatta planläggningen och tillstånd för vattenverksamheter behöver sökas separat och i god tid innan planerad exploatering.

Kommentar: Kompletteras. Genomförandebeskrivningen förtydligas med att tillstånd eller anmälan om vattenverksamhet behövs. Kommunen vill även tilläga att tillstånd är sökt hos länsstyrelsen och ligger för behandling.

- Undersökning om betydande miljöpåverkan - Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Utifrån samrådsunderlaget bedömer dock Länsstyrelsen att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta.

Länsstyrelsen gör dels denna bedömning beroende av att detaljplanens genomförande riskerar att utlösa förbuden i 4a och 6 §§ artskyddsförordningen. Det finns en risk för att förbuden i 4a och 6 §§ artskyddsförordningen blir aktuella då ett genomförande skulle kunna innebära att lakvatten med brungrodor (vanlig groda eller åkergroda) samt mindre vattensalamander förstörs. Enligt gällande praxis ska en detaljplan antas innebära betydande miljöpåverkan om dess genomförande riskerar att utlösa förbud enligt 4a § artskyddsförordningen (MÖD 2014:4).

Länsstyrelsen gör även bedömningen, att risk för betydande miljöpåverkan finns, beroende av att ett genomförande av detaljplanen kan komma att innebära betydande schaktningar samt bortsprängning av berg. Kommunen behöver studera och redogöra för hela processen med markberedning för att en bedömning ska kunna göras angående risk för betydande miljöpåverkan utifrån dessa frågor. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Kommentar: Revideras. Kommunen har reviderat "Undersökning om betydande miljöpåverkan 2025-01-13". Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär påverkan på arter skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen. Genomförd naturvärdesinventering beskriver planerad åtgärd i detaljplanen som en förbättring av groddjurens habitat.

Genomförd MIFO 1 undersökning visar på att området har en lämning i riskklass 4. Naturvårdsverket beskriver att det i första hand är objekt i riskklass 1 och 2 som ska prioriteras vidare för utredningar och vid behov åtgärder. Således bedömer kommunen att den eventuella föroreningen kan bortses från.

Markberedningen innebär ingen sprängning i området, däremot kommer marken att fyllas upp. I planbeskrivningen beskrivs att mottagningskontroll ska tillämpas på samtliga inkommande överskottsmassor både inom verksamhet för återvinning av avfall inom anläggningsändamål samt återvinningsverksamhet. Planbeskrivningen har dessutom kompletterats med

en förtydning av att anmälan ska göras till tillsynsmyndighet för anläggningsändamål. Se även Undersökning för betydande miljöpåverkan för att se mer.

Kommunen bedömer med bakgrund till detta att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs för detaljplanen.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

- **FASTIGHETSGRÄNS MED DÅLIG KVALITET I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK** - I planförslaget har planområdesgränsen/gräns mot kvartersmark lagts i samma läge som befintliga fastighetsgränser som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,2 meter eller ännu högre lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 är att "Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data" (Rekommendation 3.4 c).

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. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till 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 frågor om gränskvalitet i samband med planläggning diskuteras. Du hittar podden till exempel via denna länk.

Kommentar: *Noteras. Fastighetsreglering pågår. Därav anpassas plangräns utefter fastighetsgräns innan dess att detaljplanen vunnit laga kraft.*

- **VILKA AV ÅTAGANDENA INGÅR I AVTAL OM MARKANVISNING?** - Av planhandlingarna framgår att avtal om markanvisning ska tecknas. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå avtal om markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.
I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Det skrivs dock inte i klartext vilka av dessa åtaganden som ska ingå i avtalet om markanvisning. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:
 - att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om avtal om markanvisning, eller
 - att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i avtalet om markanvisning göras efter varje åtagande, eller
 - en skrivning under rubriken "Avtal", till exempel "Det huvudsakliga innehållet i avtalet om markanvisning framgår under nedanstående rubriker..." och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Kommentar: Revideras. Beskrivningen av markanvisningsavtalet förtydligas i planbeskrivningen. Se Genomförandefrågor – Organisatoriska frågor – Markanvisningsavtal.

- **KONSEKVENSERNA AV ATT GENOMFÖRANDEAVTAL ANVÄNDS BEHÖVER REDOVISAS** - När avsikten är att använda genomförandebetal (genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal) ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Vid genomläsningen har inte någon redovisning av konsekvenserna hittats. Planbeskrivningen behöver därför kompletteras med sådana skrivningar. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandebetal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Kommentar: Kompletteras. Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av vad markanvisningsavtalet innebär och att vad ett arrendeavtal ska innehålla. Se Genomförandefrågor – Organisatoriska frågor.

Delar av planen som bör förbättras

- *ALLMÄN PLATS GATA* - Lantmäteriet noterar att det tycks vara statlig förvaltning på den väg som i detaljplanen är utlagd som gata. Lantmäteriet tolkar planbeskrivningen som att del av den väg som är utlagd som gata är tänkt att vara gång- och cykelväg. För att det ska vara tydligt vem som förvaltar vilken del av gatan (om det ska vara olika) kan det vara bra om det framgår vilken del av gatan som ska utgöras av gång- och cykelväg.

Kommentar: Noteras. Ingen GATA planläggs på mark som är av statlig förvaltning.

3. Trafikverket

- *Väg 40 – funktionellt prioriterad väg* - Vid planering av bostäder eller verksamheter som innebär ökad trafik på en funktionellt prioriterad väg är det viktigt att se till att tillgängligheten utmed vägen inte påverkas negativt. Ett sätt att uppnå en god tillgänglighet och trafiksäkerhet är också att minska tillskottet av mer trafik genom en transportsnål samhällsplanering. Trafikanalys bör utföras för att visa hur bl.a. kapacitet och trafiksäkerhet påverkas, Trafikverket saknar uppgifter om möjliga tillkommande trafikmängder på berörda vägar. Då väg 40 är utpekad inom det som funktionellt prioriterat vägnät är Trafikverket mån om att tillgängligheten på denna väg kan säkerställas.

Kommentar: Noteras. I kapitlet Konsekvenser – Trafik – Motortrafik beskrivs detaljplanens konsekvenser angående trafikallsträng från motortrafik och dess påverkan på trafiknätet.

- *Farligt godsled* - Trafikverket har inga synpunkter gällande planens eventuella påverkan på farligt godsleder. De lokala riktlinjer som tagits fram avseende samhällsplanering i närhet av farligt godsleder följs. Detaljplanen inkräktar inte på Trafikverkets säkerhetszon enligt planbeskrivningen.

Kommentar: Noteras.

- *Geoteknik* - Upplag av jord- och bergmassor kan orsaka sättningar och problem med stabiliteten för intilliggande väg- och järnvägsanläggning. Sådana risker måste värderas och utredas innan marklov ges. I det geotekniska PM för detaljplanen beskrivs utbyggnadssätt på torven för att bygga säkert, detta bedöms inte vara tillräckligt eftersom det finns risk att inte det Geotekniska PM efterlevs. Det är viktigt att det framgår på plankartan vilka geotekniska restriktioner/bestämmelser som ska gälla för att framtida användandet av marken ska bli säker. Idag står det att marken får bebyggas till nivå +301 vilket kan få allvarliga konsekvenser om man inte tar hänsyn till att marken delvis består av torv.

Vidare behöver det säkerställas att massorna som ska läggas på marken i 10 m höga upplag (i Geotekniska PM står det att upplagen kan bli 10 m höga) är av sådan kvalitet att de kan ligga i lutning 1:2 vilket framgår i plankartan.

Kommentar: Revideras. Den torv som beskrivs i yttrandet och "Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnåsen" är belägen norr ut i planområdet och påverkar inte stabiliteten för väg 40 och område för Götalandsbanan. En planbestämmelse om att geoteknisk stabilitetsåtgärd ska göras mot torven har lagts till.

Alternativet som redovisas i genomförandebeskrivningen är dock en beskrivning av hur marken kan byggas och således ett bevis på att detaljplanen är genomförbar. Markens uppbyggnad kommer att säkerställas i lovsskede.

Marklov kan inte ges om inte markens stabilitet anordnas i likvärdig nivå som beskrivs i Geotekniskt PM. Kommunen kommer även att säkerställa markens uppbyggnad i det arrendeavtal som kommunen och LBC Borås AB avser att ingå.

I Geotekniskt PM (reviderat 2025-01-17) beskrivs att jordfyllning upp till 10 meter inte påverkar stabiliteten på något sätt som är av betydelse. Den geotekniska utredningen har kompletterats för att redovisa beräkningsgrunderna tydligare.

Planbestämmelse om slänthlutning tas bort eftersom nya slänter ställs med lämplig lutning beroende på jordmaterial.

4. Polismyndigheten

- Polismyndigheten har tagit del av inkomna handlingar och har ur ordning och säkerhetssynpunkt ej något att erinra. Att beakta de brottsförebyggande åtgärderna i samband med nybyggnation.

Kommentar: Noteras.

5. Statens 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 anser att det behöver säkerställas att planområdet och dess närmaste omgivning inte utsätts för geotekniska säkerhetsrisker.

- Fastmark I [3] framgår att inom området där fastmark förekommer är markstabiliteten god. Beräkningar för befintliga förhållanden i västra delen av området har inte utförts, eftersom terrängen inom området och närliggande terräng utanför området är relativt flack samt att jorden huvudsakligen består av grov- och blandkornig morän. Jordfyllning upp till 10 meter påverkar inte stabiliteten i undergrunden på något sätt som är av betydelse. SGI saknar underlag för bedömning av stabiliteten i permanentsskedet.

Kommentar: Kompletteras. Den geotekniska utredningen har kompletterats och reviderats för att tydligare beskriva stabiliteten i permanentsskedet.

Genomförandet för att säkerställa stabiliteten redovisas i detaljplanen under Genomförandebeskrivning – Tekniska frågor – Tekniska åtgärder. Under processen för uppfyllnad av marken ska kontinuerliga prover tas. Dessa prover ligger till grund för vilken grundläggning som krävs på platsen.

- Torv SGI anser att det ska klarläggas med stabilitetsberäkningar att stabiliteten är tillfredställande för uppfyllnad inom torvområdet även i norr mot de delar inom torvområdet som planeras som natur. I Naturområdet i öster planeras dagvattenhantering med dammar och diken. SGI anser att det behöver klarläggas att stabiliteten är tillfredställande för väg 40 med hänsyn till planerade förhållanden. SGI anser att valda parametrar för högförmultnad och mellanförmultnad torv behöver förtydligas i PM [3]. I [3] framgår att inom området där torv förekommer krävs ett annat förfarande för att erhålla erforderlig stabilitet vid uppfyllnad på torv, enligt principritning G15. SGI tolkar det som att vallen är en förutsättning för att stabiliteten i permanentskedet ska bli tillfredställande och anser att om så är fallet behöver det förtydligas i plan var dessa stödvallar planeras att anläggas.

Kommentar: Revideras. Till granskning av detaljplanen har villkor om startbesked lagts in för att säkerställa att stabilitetsåtgärd för geoteknik ska finnas på plats innan dess att marken fylls upp. Utförandet av hur den kan utföras beskrivs i genomförandebeskrivningen.

- Fyllning I stabilitetsberäkningar i [3] finns ett avstånd på 15 meter mellan uppfyllning och vägar. SGI anser att ett förtydligande av valet av och anledningen till detta avstånd behöver göras. SGI anser även att valda parametrar för fyllningen behöver förtydligas i PM.

Kommentar: Revideras. Den geotekniska utredningen har reviderats för att förtydliga de valda parametrarna, se utredning.

- Planhandlingar I [3] står "Det är viktigt att måtten på principritning G15 följs eftersom stabilitetsberäkningarna bygger på att vallen utförs enligt den anvisningen." SGI tolkar det som att vallen är en förutsättning för att stabiliteten i permanentskedet ska bli tillfredställande och anser att om så är fallet bör vallen säkerställas i detaljplanen på plankarta och i planbeskrivning. Då fyllningen planeras i form av en slänt vill SGI lyfta frågan om det finns tillräckligt med utrymme inom planområdet för erforderliga släntlutningar för att fyllningen ska erhålla tillräcklig stabilitet i de delar av området där markhöjning planeras. I orienterande PM 1 Geoteknik [3] står att nya slänter ställs med lutning enligt gällande anvisningar i AMA Anläggning beroende på jordmaterial. SGI ställer sig frågande till planbestämmelsen "Slänter får inte uppföras med en brantare lutning än 1:2.", eftersom släntlutningen kan behöva vara flackare av stabilitetsskäl

beroende på vilket jordmaterial som fyllningen består av. Området är sättningskänsligt, vilket tydligt framgår av handlingarna. Vi vill därför framhålla, även om sättningsfrågor inte ingår i vår granskning, att särskild hänsyn härtill måste tas vid utbyggnad av området. Vidare måste en rad geotekniska frågeställningar som grundläggning, stabilitet för schakter, geoteknisk kontroll och omgivningspåverkan ägnas särskild uppmärksamhet vid detaljprojektering och utbyggnad.

Kommentar: Revideras. Till granskningsförslaget har ett villkor om startbesked lagts till. Detta för att säkerställa att geoteknisk stabilitetsåtgärd vidtas innan dess att marken som innefattar torv kan fyllas upp.

Bestämmelsen om slänthlutning har tagits bort och istället hänvisar detaljplanen till att marken ska ställas i lutning efter vad AMA Anläggning påvisar.

Orienterande PM 1 Geoteknik Norra Rönnsåsen (BGK 2024) har reviderats och kompletterats för att förtydliga dess ställningstaganden. Bland annat har utredningen kompletterats för att visa på ställningstaganden kring att marken blir stabil om marken fylls upp i enlighet med AMA Anläggning.

- Sammanfattning Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Kommentar: Kompletteras. Orienterande PM 1 Geoteknik har reviderats och kompletterats för att förtydliga de frågor som SGI lyfter. Utöver detta har genomförandebeskrivningen reviderats utefter detta samt för att förtydliga formuleringar för det geotekniska genomförandet.

Övriga

6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

Räddningstjänsten har följande synpunkter:

- *Brandposter* - Planbeskrivningen redovisar att avståndet mellan brandposter inte bör överstiga 150 meter vilket är korrekt. Planbeskrivningen bör kompletteras med att flöde på brandposter bör uppfylla VAV P114. Beroende på planerad verksamhet antingen 1200 l/min eller 2400 l/min enligt tabell nedan.

Områdestyp	Flöde [liter/min]	Alternativt system ok?
Villor, fritidshus, rad- och kedjehus samt flerfamiljshus mindre än 4 våningsplan	600	Ja
Annan bostadsbebyggelse	1200	Nej
Brandsäkra byggnader utan upplag av brännbart material	600	Ja
Brandsäkra byggnader utan större upplag av brännbart material, t.ex. hotell, skolor, vårdanläggningar.	1200	Nej
Hög brandbelastning, t.ex. snickerier, brädgårdar etc.	2400	Nej
Exceptionell brandbelastning, t.ex. oljehanteringsanläggningar	Över 2400	Nej

Kommentar: Revideras. Uppgifterna på krav på flöden som bör finnas i brandposter läggs till i planbeskrivningen.

- **Farligt gods** - Enligt översiktlig riskanalys (farligt gods) för Ulricehamns kommun redovisas att lutning kopplat till skyddsavstånd behöver beaktas. Det är viktigt att skyddsavståndet mäts från dikets mitt till byggnad eftersom det främst är brännbar vätska som utgör den primära risken, se urklipp från riskanalysen nedan.



Bild 1: Illustration av hur angivet skyddsavstånd ska mätas då det finns dike.

Det framgår inte i planbeskrivningen hur många meter från dikets mitt till byggbar mark som prickmarken täcker. Utifrån google-mapsundersökning lutar det från vägen (Rv40) mot området vilket bör beaktas.

Det bör förtydligas i planbeskrivningen hur många meter från dikets mitt till byggbar mark som skyddsavståndet ska säkerställas. Eventuella justeringar av prickmark eller planbestämmelse (avstånd eller t.ex. brandteknisk klassning av väggkonstruktion) kan krävas beroende på ovan.

Kommentar: Noteras. Marken är innan genomförandet av detaljplanen lägre än väg 40, dock förväntas marknivån höjas vilket regleras i arrendeavtal. Marken beräknas fyllas till den maximala nivån om 301 respektive 303 meter ovan nollplan (RH200). Således kommer det inte vara fall mot planområdet. Gällande skyddsavstånd har kommunen förhållit sig till de lokala riktlinjer som tagits fram avseende samhällsplanering i närhet av farligt godsleder följs. Det

faktiska skyddsavståndet från dike till byggnad beräknas uppgå till cirka 38 meter. Väg 40 ligger på en höjd om 296 – 298 ovan nollplanet längs med planområdet och höjdskillnaden blir således 3 – 5 meter mot väg 40. I det fall marken inte fylls upp kan närmsta bebyggelse ske cirka 21 meter från dikets mitt, vilket kommunen bedömer vara ett tillräckligt avstånd. Detta med anledning av skyddsavstånd till industri och verksamhetslokaler i genomförd riskanalys ”Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun” (2019).

7. Skanova AB

- Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. 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.

Kommentar: Noteras.

8. 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 utdelningsförbättringar@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. Brevlåders placering regleras inte i detaljplan.

9. Privatperson 1

- Innan bebyggelse kan ni sälja och använda den mark ni redan har förstört på andra sidan vägen. Bullerkrav ska införas. Varför förstöra fin mark och skog när det redan

finns tillräckligt av industrimark som står oanvänd. Boende nära området är inte nöjda av att ni förstör landsbygden istället för att använda tex området i vist där folk inte bor i närheten eller varför inte rönnåsen.

Kommentar: *Noteras. Kommunen planlägger utifrån att uppfylla politiskt satta mål både ur ett kortsiktigt och långsiktigt perspektiv. Kommunen har ett stort behov av att undvara schaktmassor och på längre sikt ett behov av att tillgodose mer plats för arbetstillfällen i form av industri och verksamheter. Dels för att kommunen i gällande översiktsplan har en ambition av att flytta verksamheter i centralt läge för att möjliggöra bostäder, men även för att stärka kommunen. Planområdet har en buffert på minst 500 meter till närmsta bostad jämfört med Industriområde Vist som har cirka 260 meter till närmsta bostad. Gällande utveckling av Vist finns det mycket begränsande faktorer för ytterligare utveckling av Vist eftersom Vist omges av jordbruksmark och Åtradalen som båda har olika skyddsvärden.*

10. Privatperson 2 (6 personer)

- Vi som bor i närheten av Karthemmet 1:4 m.fl. tycker att planerna på schaktmassetipp och industri och verksamhetsområde är ytterst oroande. Som ägare och framtida ägare till den angränsande "Stora Kartamossen" är vi bekymrade över hur detta kommer att påverka naturvärden och den unika miljö som finns där. Området som till en början ska bli schaktmassetipp och sedan industritomter är idag också en barnkammare där man kan hitta allt ifrån vildsvin och älg till orre och tjäder, för att nämna de större arterna. Själva skriver kommunen om en lekplats för grod- och kräldjur som ska tas bort och de naturvärdesinventeringar som gjorts visar bland annat på fridlysta, hotade och rödlistade arter och 10 identifierade naturvärdesbiotoper med förhöjda naturvärden i området.

Vad kommer schaktmassorna innehålla och hur kommer detta påverka flora, fauna och fungus framöver? Och vad händer om ämnen/gifter från schaktmassorna kommer ut i vattnet och sedan sprider sig ut på mossen. Kommunen skriver själva att: I området finns en bäck samt områden med torv som går in i Stora Kartamossen och som inrymmer flertalet naturvärden.

Dessa naturvärden är vi rädda om.

Utöver ovan nämnda miljö- och artaspekter används också delar av området tvärtemot kommunens bedömning till rekreation. Den skogsväg som går från Hössnavägen och upp till Silleberg och vidare till Duvered används flitigt som motionsrunda av både gående, ridande, cyklister och löpare. För de två sistnämnda finns statistik att hitta på appen Strava, även om den inte på något sätt ger en helhetsbild av användningen. Även barn nyttjar vägen för motion och skogen för svampplockning om man även ska se till barnperspektivet.

Vi vill ha svar på:

- Vad innebär dumpningen? Vilka ämnen kan finnas i de massor som dumpas i närheten av så känslig våtmark som vår mosse?
- På vilka andra sätt kommer det påverka vår mosse som vi idag använder för rekreation? Uttorkning? Mer vatten?
- Har man tagit hänsyn till djurliv? Det finns mycket skogsfågel och däggdjur som rör sig och häckar i området som ligger på tänkt industrimark och i närheten.
- Hur säkerställer man att den motionsslinga som skogsvägen är en del av finns kvar vid eventuellt byggnation?

Kommentar: *Noteras. Frågorna besvaras i punktform nedan.*

- *Det kommer inte att bedrivas någon dumpning på platsen. Masshantering och markuppfyllnad kommer att ske. Inom dessa processer ska anmälan om verksamheten göras och tillstånd sökas av tillsynsmyndighet (Miljö- och byggnämnden) detta kommer att villkoras med att kontrollprover ska tas på massorna som körs till området.*
- *Samma mängder vatten kommer att ledas till mossen som det görs idag, en hårdgörning av marken gör dock att vattnet leds snabbare. Därav tas åtgärderna för dagvattenhantering inom allmänplatsmark GATA, NATUR1 och inom kvartersmark i planområdet samt att en bäck anläggs mellan mossen och kvartersmarken. Åtgärden innebär en lokalpåverkan i form av att bäcken kommer att ha ett högre flöde än vad som är idag, men genom att den åtgärden tas bedöms inte mossens vattennivåer påverkas av detaljplanen. Två naturvärdesinventeringar har genomförts för området. Ingen av utredningarna har visat på att området är av vikt för några dägg- eller fågeldjur. Däremot har det identifierats områden av vikt för groddjur. Dessa områden skyddas eller kompenseras i närområdet. I "Naturvärdesinventering & fördjupad artinventering i Karthemmet" skrivs även att "I området finns dock en hel del diken som är så rätade att dessa förutsättningar saknas i princip helt samt att dess funktion snarare har negativ inverkan på biologisk mångfald då de bidrar till avvattning av skogen." således kan exploateringen bidra till att stärka ekosystemtjänsterna på platsen genom den nya bäcken och den nya groddammen.*
- *När detaljplanen är genomförd kan skogsvägen och det nämnda stråket kopplas till den lokalgata som planläggs genom området och fortsatt nyttjas. Under byggtiden kan dock området som motionsslingan går genom stängas av periodvis för att inte obehöriga ska komma till skada vid arbete med stora maskiner. Det är positivt att skogsvägen finns även i framtiden dels för skogsskötsel och dels för rekreation för människor som bor i närområdet och människor som kan komma att arbeta i området.*

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

Gustav Larsson
Planarkitekt
Plan- och
exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad

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