

Samrådsredogörelse ”Förslag till ändring av Förslag till utökning av stadsplanen för industriområde vid Karlsnäs i Ulricehamn, Västra delen” MED ÄNDRING XXXX-XX-XX

Dnr: 2024/685

Datum: 2025-12-22

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.....	8
3. Statens Geotekniska Institut	8
4. Trafikverket	8
5. Vattenfall	10
Kommunala bolag, styrelser m.fl.	10
6. Ulricehamns Energi	10
Övriga.....	11
7. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)	11
8. Skanova AB	11
9. Postnord Sverige AB.....	11
10. Skrotfrag org.nr 916834-0314 (ägare av fastigheten Verkstaden 8)	12

Genomförande

Verkstaden 8 har varit utskickad på samråd under perioden 16 september - 4 oktober 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 samrådstiden har 10 skrivelser inkommit. I detta dokument redovisas de yttranden som inkommit. Synpunkterna har i vissa fall sammanfattats och anonymiserats.

Ändringar

Sedan samråd har samrådsförslaget har detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Höjd på byggnader har ökats från maximal totalhöjd på +189 till maximal nockhöjd +190 meter över angivet nollplan. Ändringen innebär att maximal nockhöjd på ca 15 meter.
- Figur med utmätta distanser från planområde till släntfot samt väggkant för Riksväg 40 har tillkommit i planbeskrivningen.

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

Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT PBL 11 KAP. 10§

- Förorenad mark
Generellt visar utförd provtagning av jord och grundvatten på att föroreningsnivåer ligger under riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). I den miljötekniska undersökningsrapporten bedöms att de jord och fyllnadsmassor som finns i undersökningsområdet inte utgör någon hälsorisk för de människor

som ska arbeta och vistas i området eller de arbetare som kommer att utföra markarbeten under framtida entreprenader. Provtagning vid cistern, provpunkt 23GVo6, har dock uteblivit på grund av ledningar. Det finns inte någon uppgift om cisternen är rengjord och sandfylld. Det kan därför inte uteslutas att det kan finnas förorening lokalt kring cisternen. Länsstyrelsen bedömer att kommunen vidare behöver undersöka cisternen samt säkerställa att den är rengjord och sandfylld. Kommunen behöver till granskningskedet bedöma om det finns en risk att det vid cisternen kan finnas föroreningar som kan påverka planområdet. Om risker finns behöver en översiktlig miljöteknisk markundersökning tas fram för området. Om föroreningar påträffas ska en fördjupad miljöteknisk markundersökning utföras samt en riskbedömning för att utreda om det krävs åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning. Finns det behov av åtgärder behöver detta säkerställas med en planbestämmelse. Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Ulricehamn som är tillsynsmyndighet.

Om förorenade massor (massor med halter över riktvärden för KM) hanteras under byggnadsskedet kräver detta en anmälan till kommunens miljökontor.

Kommentar: Revideras. Skrotfrag har undersökt området vilket visade att det som benämndes som cistern i miljörapporten av Geotchnica har visat sig vara en oljeavskiljare som är besiktigad och i drift. Detta har förtydligats i ett tillägg i form av ett PM till Miljörapporten.

Under kapitlet Genomförande i planbeskrivningen, s. 10, har även texten uppdaterats med följande:

”Vid framtida markarbeten bör man vara observant på tecken på förorening som t ex färg eller lukt. Om man under framtida schaktarbeten påträffar en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller för miljön skall detta genast anmälas till miljö och byggnämnden i Ulricehamns kommun enligt Miljöbalken kapitel 10, för samråd. Att gräva i och frakta bort förorenade massor utgör enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) en anmälningspliktig verksamhet. Innan markarbeten påbörjas bör man samråda med miljö och byggnämnden i Ulricehamn om hur dessa skall utföras.”

- Skyfall

I planbeskrivningen framgår att det finns risk för stående vatten i fastighetens nordvästra delar vid skyfall. Kommunen behöver beskriva om detta scenario är acceptabelt eller om det riskerar att orsaka oacceptabel skada på bebyggelse. Kommunen behöver också beskriva om ändringen av detaljplanen innebär en ökad avrinning mot omkringliggande områden och om en eventuell ökad avrinning är acceptabel eller behöver hanteras inom planområdet. Eventuella regleringar som

kommunen bedömer är nödvändiga för att skyfallet ska anses vara hanterat behöver säkerställas i plankartan.

Kommentar: Revideras. Kommunen gör bedömningen att nivån på det vatten som riskerar att bli stående är så pass lågt att det ej krävs någon åtgärd i plankartan detsamma gäller avrinning till omkringliggande fastigheter. Under kapitlet Genomförande i planbeskrivning, s. 10, har texten däremot uppdaterats med beskrivningar av lämpliga skyfallsåtgärder för att ej skada byggnader och omkringliggande fastigheter. Följande text har tillkommit i planbeskrivningen:

”Bifogad kartering visar att området löper viss risk att drabbas av översvämning vid ett framtida skyfall. Översvämningsrisken behöver därför tas i beaktning. Intill byggnader bör marken luta med en minsta lutning om 5%, inom tre meter, bort från byggnaden. Med en genomtänkt höjdsättning där byggnader och andra känsliga objekt placeras högt kan övriga ytor användas som sekundära avvattningssvågar då ledningssystemet går fullt. Det är framför allt viktigt att undvika så kallade instängda områden som saknar ytliga avrinningsvägar. Avskärande åtgärder kan ibland behöva genomföras mot högre belägen mark på angränsande fastigheter.”

- Reglering av industrin

Plankartan reglerar industriändamål. I den gällande planen är Plankartan reglerar industriändamål. I den gällande planen är markanvändningen reglerad med *J – område för industri- och lager*. I beskrivningen framgår att:

byggnadskvarter med J betecknat område får endast användas för industri- och lagerändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Den gällande planbestämmelsen innebar därför begränsningar i användningen till skillnad från den nu föreslagna planbestämmelsen som möjliggör all typ av industriverksamhet. Kommunen uppger att reglering av verksamheter görs i senare tillståndsprövning. Detaljplanen behöver dock visa på att marken är lämplig för den användning som möjliggörs. Då industriområdet är beläget nära känsliga verksamheter med förskola, bostäder och väg 40 behöver kommunen beskriva och resonera i planbeskrivningen vilka verksamheter som är lämpliga utifrån platsens förutsättningar. Är platsen inte lämplig för annat än icke störande verksamheter bör det i sådana fall regleras i plankartan.

Kommentar: Revideras. Planbestämmelsen J tas bort som planbestämmelse och den ursprungliga fortsätter att gälla. Under kapitlet Beskrivning av detaljplanen, s. 5, har följande text lagts till under Kvartersmark:

”Detaljplanen tillåter att Verkstaden 8 fortsätter användas för industri (J) användningen ändras inte, se tidigare bestämmelse i den ursprungliga planen (1973).”

RÅD ENLIGT PBL OCH MB

- Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar till Statens geotekniska instituts yttrande, daterat 2024-09-20. SGI vill uppmärksamma att vid eventuell sänkning av markytan i norra delen av planområdet bör stabiliteten för riksväg 40 kontrolleras.

Kommentar: Kompletteras. Under kapitlet Genomförande i planbeskrivningen, s. 11, har även texten uppdaterats med följande:

”Vid eventuell sänkning av markytan i norra delen av planområdet bör stabiliteten för riksväg 40 kontrolleras.”

- MKN vatten och dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla sitt resonemang om planändringens påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten utifrån dagvattenutredningens resultat. Eventuella ytor som behövs för fördrojning av dagvatten och möjlighet att stoppa dagvatten bör avsättas på plankartan.

Kommentar: Noteras. Planändringen anses ej påverka mängden dagvatten på platsen. Detta då detaljplanen i princip följer regleringen i nuvarande detaljplan vart man får exploatera. Det finns en remsa däremot, i nuvarande detaljplan, som reglerar användningen till planterad förgårdsmark. I den nya detaljplanen möjliggörs det för exploatering även här.

Då den här remsan idag redan hårdgjord och bebyggd anses planändringen inte ändra förutsättningarna för hur dagvatten rör sig här idag eller efter planändringen.

Planändringen anser inte heller bidra till mer föroreningar och påverkar inte heller behovet av rening. Skrotfrag är en miljöfarlig verksamhet och miljöenheten i Ulricehamn har kontinuerlig tillsyn på sådana verksamheter. Inom kvartersmark finns det ytor för eventuella fördrojningsmagasin som kan behövas för att uppnå erforderlig rening utifrån tillsynsmyndighetens krav, både ovan och under mark.

Under kapitlet Förutsättningar i planbeskrivningen, s. 15, har även texten uppdaterats med följande:

Ulricehamns kommun, via miljöenheten i Ulricehamn som är tillsynsmyndighet, har kontinuerlig tillsyn på miljöfarliga verksamheter i kommunen vilket också innefattar Skrotfrags utsläpp till dagvatten.

- Skrotfrag anger i *kompletterande uppgifter till dagvatten* att ”Belastning från Skrotfrags verksamhet kan antas huvudsakligen hänföras till visst haltbidrag i form av metaller”. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utveckla och beskriva vad detta innebär samt hur det säkerställs att metaller omhändertas och renas i tillräckligt stor utsträckning.

Kommentar: Revideras. Under kapitlet Förutsättningar i planbeskrivningen beskrivs Skrotfrag som en miljöfarlig verksamhet som kan orsaka föroreningar och att dagvatten därför renas innan det når recipienten. Planändringen anses ej påverka halten metaller i dagvattnet på platsen. Detta då detaljplanen i princip följer regleringen i nuvarande detaljplan vart man får exploatera. För att förtydliga hur Ulricehamns kommun arbetar med miljöfarliga verksamheter har följande text lagt till under kapitlet Förutsättningar, s. 15:

”Ulricehamns kommun, via miljöenheten i Ulricehamn som är tillsynsmyndighet, har kontinuerlig tillsyn på miljöfarliga verksamheter i kommunen vilket också innefattar Skrotfrags utsläpp till dagvatten.”

- Trafikverket

Planområdet ligger intill riksväg 40 som är en rekommenderad primär väg för farligt gods. Länsstyrelsen delar Trafikverkets bedömning om att kommunen bör tydliggöra hur långt avståndet mellan väg 40 och plangränsen är. Trafikverket vill säkerställa att ingen bebyggelse kan uppföras för nära väg 40, då det kan ha negativ påverkan på Trafikverkets anläggning (se Trafikverkets yttrande daterat 2024-09-30).

Kommentar: Kompletteras. Figur med utmätta distanser till släntfoten samt riksväg 40 från planområdesgränsen har lagts till i planbeskrivningen under kapitlet Beskrivning av planändringen, s. 5.

- Planbestämmelser

Länsstyrelsen noterar att det i den gällande planen finns en bestämmelse om skydd för grundvatten (§ 5). Det framgår inte av planändringens planbeskrivning om avsikten är att den fortsättningsvis ska gälla eller om den föreslås att upphävas. Länsstyrelsen önskar ett förtydligande kring detta.

Kommentar: Noteras. Då §5 gällande grundvatten inte nämns i planbeskrivningen så innebär det att bestämmelsen fortfarande gäller.

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

Kommentar: Noteras.

2. Lantmäteriet

- Lantmäteriet har inga synpunkter på planförslagets handlingar (daterade 2024-09-04).

Kommentar: Noteras.

3. Statens Geotekniska Institut

- Vi vill uppmärksamma att vid eventuell sänkning av markytan i norra delen av planområdet bör stabiliteten för riksväg 40 kontrolleras. SGI har ingen övrig erinran mot ändringsförslaget.

Kommentar: Kompletteras. Under kapitlet *Genomförande* i planbeskrivningen, s. 11, har även texten uppdaterats med följande:

”Vid eventuell sänkning av markytan i norra delen av planområdet bör stabiliteten för riksväg 40 kontrolleras.”

4. Trafikverket

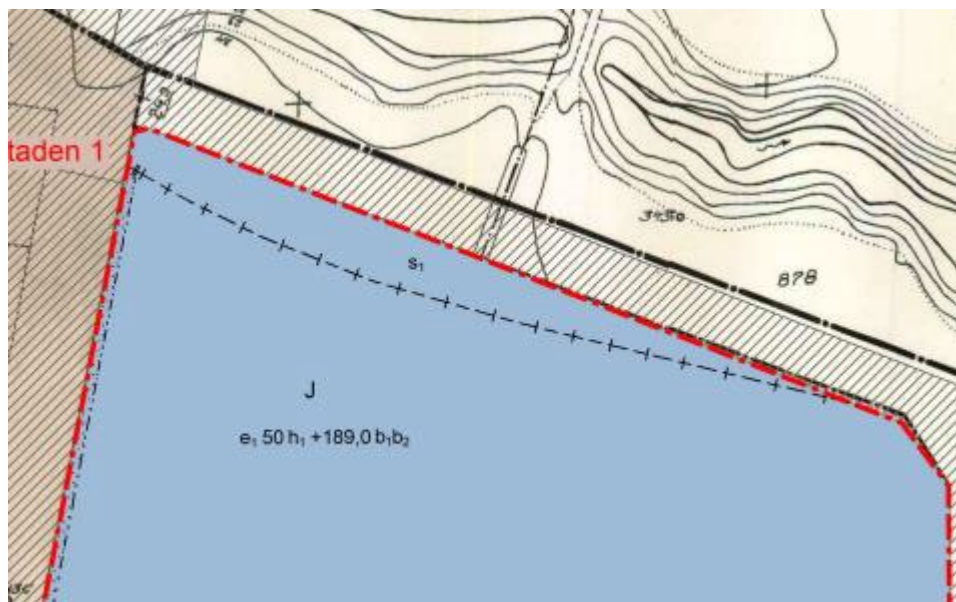
- Trafikutredning/uppskattad framtida trafik
Trafikverket saknar uppskattade trafiksiffror utifrån planändringen.

Kommentar: Revideras. Planändringen påverkar ej trafiken. Rubriken *Trafik* i planbeskrivningen under kapitlet *Genomförande* har därför tagits bort.

- Risk och säkerhet
Detaljplanarbetet har rätt intentioner vad gäller risk och säkerhet i allmänhet och farligt gods i synnerhet. Dock, i beskrivningen av planändringen sidan 6 står att

läsa: "Detaljplanen säkerställer att byggnader inte får uppföras inom 30 meter från släntfoten nedanför riksväg 40 (område som klassas som zon A) med anledning av risken för olyckor med farligt gods på vägen." I planbestämmelsen står det: "S1 Endast byggnader utan stadigvarande vistelse."

I plankartan ser det ut som följer:



Vidare står det i beskrivningen (sid 8) om S1: "Endast byggnad utan stadigvarande vistelse där enbart ett fåtal människor uppehåller sig får uppföras. Området s1 innefattar den del av planen som är inom 30 meter från riksväg 40. Bestämmelsen s1 skapar ett skyddsavstånd från riksväg 40, som är transportled för farligt gods. Inom s1 får endas byggnader utan stadigvarande vistelse uppföras, exempelvis tekniska anläggningar som inte är kontor och som man ej vistas stadigvarande i under en arbetsdag. Markparkering eller väg för trafik är andra lämpliga funktioner för område markerat med s1."

Planen medger alltså viss bebyggelse fram till plangränsen, men det är otydligt hur långt avståndet mellan plangränsen och väg 40 faktiskt är.

Förtydligande önskas gällande hur långt avståndet mellan väg 40 och plangränsen (det vill säga det som faktiskt är bebyggelsefritt) är, implicit hur nära bebyggelse kan placeras väg 40 (inom planbestämmelse S1). Detta då Trafikverket vill säkerställa att ingen bebyggelse (personintensiv eller inte) kan uppföras för nära väg 40, eftersom det skulle kunna ha negativ påverkan på Trafikverkets anläggning.

Kommentar: Kompletteras. Figur med utmätta distanser till släntfoten samt till

riksväg 40 från planområdesgränsen har lagts till i planebeskrivningen under kapitlet Beskrivning av planändringen, s. 5. Trafikverket har bekräftat via mejl att distanserna och med det även området som är planlagt med s₁ anses lämpligt.

- God bebyggd miljö
Trafikverket ska enligt de transportpolitiska målen och Trafikverkets instruktion bidra till det nationella miljömålet en ”God bebyggd miljö”. Det innebär att städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö och att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett bulleranpassat sätt.

Kommentar: Noteras.

5. Vattenfall

- Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

6. Ulricehamns Energi

- Kommunala energibolagets investeringsekonomi (s.12)
Ett genomförande innebär att UEAB får kostnader för;
”Utbyggnad, underhåll och drift av vatten-, avlopp- och dagvattenanläggningar”
Ersätt med ”den allmänna VA-anläggningen.”
”Utbyggnad, underhåll och drift av elnätet och fjärrvärme”,
Ersätt med ”elnätet, opto och eventuellt fjärrvärme.”
Brandvattenförsörjning (s.18) – Skriv helst inte ut kapaciteten i detaljplanen. Det är verksamhetsspecifik information som Särff har tillgång till ändå.

Kommentar: Revideras. Planbeskrivningen har uppdaterats.

- I dagsläget sker mycket lastning och lossning för verksamheten ute på Karlslänsvägen (norr om fastigheten), vilket skapar både hinder och fara i trafiken. Vi önskar kunna skriva med att "all lastning och lossning ska ske inne på fastigheten".

Kommentar: Revideras. Planändringen berör ej lastning och lossning. Rubriken *Parkering* i planbeskrivningen under kapitlet *Genomförande* har därför tagits bort. Det finns däremot krav på fastighetsägaren att hantera detta på sin fastighet, på sin hemsidan skriver Boverket att lastning ska i första hand ske från kvartersmark alternativt från lastzoner på allmän platsmark.

Övriga

7. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Enligt sida 18 finns en brandpost på 1200 l/min i fastighetens nordvästra hörn. Enligt räddningstjänstens senaste brandpostkartor har brandpostens flöde reviderats till 600 l/min. Enligt räddningstjänstens senaste brandpostkartor finns ytterligare två brandposter (söder och öster om) i nära anslutning till fastigheten. Det bör kontrolleras med Ulricehamns energi vilka brandposter som finns runt området, och befintligt utförande bör redovisas i planbeskrivningen. I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Revideras. I samråd med UEAB stämmer som ni skriver att brandposten i nordvästra hörnet har ett lägre flöde. UEAB har bekräftat att brandposten i söder finns tillgänglig och är aktiv. Brandposten i norr och i söder skapar tillsammans den kapacitet som anses tillräckligt för området. Kapaciteten för brandposten (liter/minut) stryks från planbeskrivningen då berörda (ni på SÄRF) redan har tillgång till den informationen.

8. 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.

9. 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.

10. Skrotfrag org.nr 916834-0314 (ägare av fastigheten Verkstaden 8)

- Prickmark för avfallshantering :
Vi föreslår att prickmarken tas bort för att möjliggöra uppställning av avfallshanteringsfack i nära anslutning till fastighetsgränsen. Detta skulle underlätta avfallshanteringen och förbättra tillgängligheten inom fastigheten för att kunna nyttja den på det för verksamheten mest ändamålsenliga sättet.

Kommentar: Noteras. Av underhåll- samt säkerhetsskäl behöver prickmark vara kvar.

- Genomförandetid:
Vi anser att den föreslagna genomförandetiden på fem år är för kort. För att säkerställa att alla nödvändiga byggnationer och åtgärder kan genomföras på ett hållbart och effektivt sätt, föreslår vi att denna period förlängs till tio år. Detta är särskilt viktigt med tanke på de stora investeringar som krävs och det faktum att marknadsläget kan fluktuera kraftigt under en femårsperiod, vilket kan försvåra investeringar inom den ursprungliga tidsramen.

Kommentar: Noteras. Genomförandetiden gäller enbart inom allmän platsmark och ej inom kvartersmark. Däremot, under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde

förutses vid den ursprungliga planläggningen. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

- **Bygghöjd:**
Den föreslagna högsta totalhöjden på 14 meter för byggnader är lägre än vad som tillåts på grannfastigheten, som har en tillåten höjd som är 4 meter högre. Vi föreslår att vår fastighet får samma tillåtna höjd som grannfastigheten för att säkerställa en enhetlighet och rättvisa förutsättningar.

Kommentar: *Kompletteras. Högsta tillåtna bygghöjden ändras i planbeskrivningen och plankartan till 15 meter för Verkstaden 8.*

Omgivningsbuller:

I undersökningen av omgivningsbuller nämns att Maskinvägen antas utgöra områdets största bullergivare. Vi noterar att Maskinvägen inte ligger i nära anslutning till vår fastighet, vilket troligtvis är en felskrivning. Vi föreslår att detta uppdateras för att korrekt återspegla bullerkällorna i området.

Kommentar: *Revideras. Informationen om omgivningsbuller har uppdaterats så att det stämmer.*

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

Frida Forkman
Planarkitekt
Plan- och
exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad