



ULRICEHAMNS KOMMUN

UTLÅTANDE
dnr MSB 2008.1134/KS 2005.0681
2009-03-04
1 (11)

Utlåtande, detaljplan för Rönnåsens industriområde

Innehåll

1	Bakgrund	1
2	Förteckning över inkomna yttranden.....	2
3	Kommentarer till inkomna yttranden.....	2
3.1	Statens Geotekniska Institut	2
3.2	Länsstyrelsen i Västra Götaland	3
3.3	Vägverket Region Väst	5
3.4	Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län.....	7
3.5	Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund	7
3.6	Ulricehamns Energi AB.....	7
3.7	Skanova	9
4	Sammanfattning.....	9
5	Förändringar.....	10
6	Fortsatt handläggning	11

1 Bakgrund

Planprogram för Hössnamotet/Rönnåsen/Hester togs fram av Miljö- och samhällsbyggnadskontoret den 29 augusti 2005. Under tiden 4 - 24 oktober genomfördes samråd om programmet och synpunkter kom in på bland annat trafiklösningar, buller, friluftsliv, natur- och kulturmiljövården. Den 16 oktober 2006 godkände kommunstyrelsens arbetsutskott programmet med tillhörande miljöbedömning och samrådsredogörelse för att utgöra en inriktning för fortsatt detaljplanearbete. Miljö- och samhällsbyggnadskontoret gavs i uppdrag att ta fram detaljplan för ny industrimark vid Hössnamotet och Rönnåsen.

Under hösten 2007 togs de första kontakterna med de fastighetsägare som berörs av markintrång. Onsdagen den 2 april 2008 hölls ett informationsmöte för näringslivet i Ulricehamn. Samrådshandling för Rönnåsens industriområde upprättades den 24 april 2008. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 12 maj 2008 att samrådshandlingen fick ställas ut för samråd.

Samrådshandlingen har varit ute på samråd under tiden 15 maj – 13 juni 2008. Med anledning av utställningen inkom tio yttranden, som kommenterades i en samrådsredogörelse daterad 2008-08-12. Samrådshandlingen reviderades något och en utställningshandling upprättades den 4 september 2008. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 22 september 2008 att utställningshandlingen fick ställas ut.

Utställningshandlingen har varit utställd under tiden 13 oktober – 10 november 2008.

2 Förteckning över inkomna yttranden

Med anledning av utställningen har sju yttranden inkommit (se nedan).

Juridisk/fysisk person:	Anknytning:	Typ:	Rubrik:
Statens Geotekniska Institut		Myndighet	3.1
Länsstyrelsen i Västra Götaland		Myndighet	3.2
Vägverket Region Väst		Myndighet	3.3
Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län		Myndighet	3.4
Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund		Myndighet	3.5
Ulricehamns Energi AB		Företag	3.6
Skanova		Företag	3.7

3 Kommentarer till inkomna yttranden

Ulricehamns kommun har tagit del av yttrandena. Yttrandenas innehåll refereras och kommenteras nedan.

3.1 Statens Geotekniska Institut

I yttrandet framförs följande:

- 3.1.1 Säkerställande av radonskydd har lösts genom att i planbeskrivning ange att vid nybyggnation ansvarar byggherren för att grundläggningssättet anpassas till uppmätta radonvärden. SGI har ingen invändning mot lösningen förutsatt att det är godtagbart plantekniskt.

Kommentar från Ulricehamns kommun

- 3.1.1 Bestämmelserna på plankartan har kompletterats med följande skrivning:
”Konstruktion mot mark ska utformas radonsäkert, såvida radonundersökning inte visar annat.”

Plankarta

3.2 Länsstyrelsen i Västra Götaland

I yttrandet framförs följande:

3.2.1 Frågor som berör hälsa/säkerhet och riksintresse måste förtydligas i enlighet med vad som anges nedan (3.2.2-3.2.3.2). Sker inget förtydligande kommer länsstyrelsen pröva ett eventuellt antagande av planen i enlighet med 12 kap. 1 § PBL.

3.2.2 Riskfrågorna är inte tillräckligt belysta i detaljplanearbetet. Kommunen har i sin bedömning av risker inte tagit hänsyn till att de olika verksamheterna inom respektive verksamhetsområde kan kräva olika skyddsavstånd. Ett avstånd på 50 meter mellan bygggrätt i planen och en framtida sträckning av väg 40 innebär inte att risken i planområdet generellt sett kan bedömas som acceptabel för samtliga av de verksamheter som är möjliga att etablera i området.

Det är angeläget att diskutera lämpliga skyddsavstånd och de olika verksamheternas placering i området i förhållande till väg 40. Hänsyn måste tas till platsens unika förhållanden så som typografi, meteorologi, bebyggelsens placering inom planområdet samt dess yttre och inre utformning, persontäthet etc.

3.2.2.1 Det ska upprättas begränsningar i planbestämmelserna så att de inte medger hotell/motell.

3.2.2.2 Om möjligheten att etablera hotell- eller motellverksamhet i området kvarstår krävs en detaljerad riskbedömning för att visa vilka riskreducerande åtgärder som är nödvändiga. Åtgärderna ska läggas fast i planbestämmelserna.

3.2.2.3 Det framgår inte om det beaktade skyddsavståndet till bensinstationen även inbegriper ett eventuellt motell. Bensinstation och bilservice ska separeras från motellverksamhet.

3.2.3 Väg 40 är ett riksintresse och detaljplanen får inte utgöra något hinder för utbyggnaden av vägen. Vägområdet för ny väg 40 är ännu inte fastslaget och mark inom planområdet kan behövas för vägbyggnaden. Kommunen bör avvakta med antagande av detaljplanen till dess det är fastställt i arbetsplanen var vägområde med slänter etc. kommer att ligga.

3.2.3.1 Det måste säkerställas att vägens behov av sidoområde, slänter etc. tillgodoses i detaljplanen.

- 3.2.3.2 Det är inte lämpligt att områden betecknande med NATUR används för vägområde.
- 3.2.3.3 Under byggtiden måste mark inom område betecknat NATUR användas som arbetsväg.
- 3.2.4 Hur säkerställs genomförandet av trafiklösningar som inte regleras genom planen, exempelvis bro över väg 40 till avfallsanläggningen?
- 3.2.5 Mark måste reserveras i detaljplanen för flytt av ledningar som passerar väg 40.
- 3.2.6 Anläggandet av dammar och våtmarker kräver anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.

Kommentar från Ulricehamns kommun

- 3.2.1 Samråd har genomförts med Länsstyrelsen. Planhandlingarna har därefter bearbetats och förtydligats.
- 3.2.2 En utredning av riskerna har genomförts och dokumenterats i PM Risk. Resultatet har inarbetats i planbestämmelserna vilket planbeskrivningen redovisar. *PM Risk
Plankarta
Planbeskrivning
MKB
Se ovan*
- 3.2.2.1-3.2.2.3 PM Risk har resulterat i att planbestämmelserna har omarbetats så att hotell/motell (boende) endast medges inom en begränsad del av planområdet. Även skyddsavståndet mellan fordonsbränslestation och hotell/motell har behandlats och inarbetats i bestämmelserna. Skyddsavstånd till kontor har likaså beaktats.
- Även kommentar till yttrande 3.3.5.
- 3.2.3 Samråd har genomförts med Vägverket. Planhandlingarna har därefter bearbetats och förtydligats. *Plankarta
Planbeskrivning*
- 3.2.3.1-3.2.3.3 Detaljplanens utbredning har minskats så att det inte går in på det i vägarbetsplanen angivna vägområdet. I planen anges för säkerhets skull att allmän plats kan upplåtas för allmän väg inklusive sidoområden. Likaså är tillfällig nyttjanderätt för arbetsväg möjlig inom allmän plats med markanvändningen natur. *Se ovan*
- Även kommentar till yttrande 3.3.1-3.3.1.2.

- 3.2.4 De trafiklösningar som hamnar utanför planområdet och utgör allmän väg måste ingå i Vägverkets vägarbetsplan. Kommunen räknar inte längre med att den aktuella bron kommer att byggas. Arbetsplanen har anpassats till den förutsättningen.
- Plankarta
Planbeskrivning
PM Väg och trafik*
- Delvis även kommentar till yttrande 3.3.9 och 3.6.4.
- 3.2.5 Planbestämmelserna har kompletterats med ett u-område på den del av kvartersmarken som inte får bebyggas. U-områdets läge har valts för att kvartersmarken skall kunna utnyttjas på ett optimalt sätt.
- Plankarta
Genomförande-
beskrivning
PM Teknisk
försörjning*
- Även kommentar till yttrande 3.3.10 och 3.6.4.
- 3.2.6 Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har kompletterats med att anläggandet av dammar och våtmarker kräver anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen.
- Planbeskrivning,
Genomförande-
beskrivning*

3.3 Vägverket Region Väst

I yttrandet framförs följande:

- 3.3.1 Vägområde för ny väg 40 är ännu inte fastslaget. Enligt planhandlingarna kan områden betecknade med NATUR upplåtas för att kunna genomföra utbyggnaden av väg 40. Det är mycket osäkert om det är ett korrekt förfarande. Om Vägverket skall få tillträde till marken för vägbyggnad måste marken vara avsedd för väg. Då väg 40 är av riksintresse måste denna fråga vara helt utredd innan planen antas.
- 3.3.1.1 Under byggtiden måste mark för arbetsväg nyttjas på område betecknat med NATUR.
- 3.3.1.2 Efter det att vägen byggts kan förhållandet mellan vägområdet och allmän plats klarläggas genom en mindre detaljplaneändring.
- 3.3.2 Industrigatan kan komma att behöva nyttjas av långsamtgående trafik när väg 40 är utbyggd.
- 3.3.3 Vaghållningen av industrigatan tillfaller kommunen då den övervägande delen av trafiken kommer att vara lokal trafik
- 3.3.4 Detaljplanens genomförande i kombination med byggandet av ny väg 40 medför ett behov av en tidplan för att klargöra hur de olika skedena förhåller sig till varandra.

- 3.3.5 Riskhänsyn bör utgå från Länsstyrelsens rekommendationer, där en riskhanteringszon på 150 m från vägen anges. Inriktningen i detaljplanen är acceptabel men måste bygga på en saklig utredning av förhållandena på plats. Utredningen utgör ett kunskapsunderlag för eventuella åtgärdsbehov. Detta bör göras i detaljplaneskedet.
- 3.3.6 Det är önskvärt att planbestämmelserna säkerställer att skyltar inte får vara bildväxlande.
- 3.3.7 Av planbeskrivningen framgår att trafikbuller vid Jönköpingsvägen är ett stort problem. Kommunen har sökt stadsbidrag för bulleråtgärder.
- 3.3.8 Uppgiften i miljökonsekvensbeskrivningen att avledning av dagvatten från väg 40 leds ner till dammar i västra delen av planområdet är tveksam. Det är långt från nuvarande väg 40 och dagvattnet bör ha tagits upp i diken vid vägen.
- 3.3.9 Hur säkerställs genomförande och ekonomi för trafiklösningar som inte regleras genom planen t.ex. bro över väg 40 till avfallsanläggningen?
- 3.3.10 Kräver inte den framtida flytten av ledningar som passerar väg 40 att mark reserveras i detaljplanen?

Kommentar från Ulricehamns kommun

3.3.1- Se kommentar 3.2.3-3.2.3.3.

3.3.1.2

3.3.2 Vägverket är involverad i projekteringen av industrigatan (HUVUDGATA).

3.3.3 Vaghållningsfrågan kommer att behandlas i de fördjupade diskussioner som kommer att inledas med Vägverket inom kort.

Delvis även kommentar till yttrande 3.3.9.

3.3.4 Kommunen är införstådd i att Vägverket kan komma att behöva den nya industrigatan. Det har dock inte varit möjligt att med säkerhet klarlägga i vilken ordning utbyggnaden kommer att ske. I genomförandebeskrivningen har ett försök till en översiktlig etappindelning redovisats.

*Genomförande-
beskrivning*

3.3.5 Se kommentar 3.2.2-3.2.2.3.

3.3.6 Planbestämmelserna har kompletterats med denna bestämmelse.

Plankarta

- 3.3.7 För att stadsbidrag skall utgå krävs att kommunen svarar för 50 % av finansieringen. Kommunen har än så länge valt att prioritera annat. Stadsbidraget har således inte gått att använda.
- 3.3.8 Kommunens bedömning är att det sker ett dagvattenflöde från väg 40 åt detta håll. Det största flödet tas dock upp av vägdikena.
- 3.3.9 Se kommentar 3.2.4 och 3.3.3.
- 3.3.10 Se kommentar 3.2.5.

3.4 Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län

I yttrandet framförs följande:

- 3.4.1 Myndighetens tidigare lämnade synpunkter har i huvudsak tillgodosetts. Inga ytterligare synpunkter finns att lämna.

Kommentar från Ulricehamns kommun

- 3.4.1 Ingen kommentar.

3.5 Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

I yttrandet framförs följande:

- 3.2.1 Brandvattenförsörjningen inom planområdet skall utföras enligt förbundets PM Brandvattenförsörjning, 2008-09-26.

Kommentar från Ulricehamns kommun

- 3.2.1 Räddningstjänstförbundets pm har tagits i beaktande och resulterat i att behovet av tryckstegringsstation belysts i PM Teknisk försörjning och planbeskrivningen.

*Planbeskrivning
PM Teknisk
försörjning*

3.6 Ulricehamns Energi AB

I yttrandet framförs följande:

3.6.1 Planbeskrivningen innehåller uppgifter om att ledningar ryms inom område för huvudgata och genomfart. Ledningar kommer även att behöva dras inom område för natur.

U-område på kvartersmark vid lokalgata kan tas bort. Ledningar ryms i gatan eller naturmark.

3.6.2 Genomförandebeskrivningens formulering av texten under rubriken ”Anslutningsavgifter för vatten och avlopp” bör ändras. (Yttrandet innehåller formuleringförslag.)

3.6.3 Genomförandebeskrivningen behandlar inte möjligheten att erhålla servitut för tekniska anläggningar på kvartersmark. Kvartersmarkens utformning klarlägger inte de framtida behoven av tekniska anläggningar.

3.6.4 De ledningar som passerar väg 40 kommer att behöva läggas om. Detta gäller även för passagen av första tomten. UEAB förordar ett u-område över kvartersmarken. Detta ger en 50-70 m kortare ledningsschakt jämfört med alternativet att lägga ledningen i kvartersmarkens västra kant. Vid en eventuell broöverfart är det västra läget att föredra.

3.6.5 I miljökonsekvensbeskrivningen anges att dagvatten i den östra delen leds ut i skogsmarken. Recipienten är mindre känslig här. Förorening från bensinstationen befaras varför dagvattnet bör utjämnas i et stor damm för fastläggning av föroreningar. UEAB anser inte att detta är en fråga för VA-kollektivet utan för blivande verksamhetsutövare. Damm skall ej bekostas av VA-kollektivet.

3.6.6 I PM Teknisk försörjning anges att en pumpstation skall placeras vid bensinstationen (G1-området). Var är den egentliga placeringen tänkt?

3.6.7 UEAB bedömer att kostnaden för VA-utbyggnaden kommer att överstiga intäkterna med uppemot 40 %. Särtaxa kan komma att behöva tillämpas. Orsaken till den dåliga ekonomin är planillustrationen anger få och stora tomter.

Kommentar från Ulricehamns kommun

3.6.1 Uppgifterna om ledningarnas placering har ändrats.

3.6.2 Formuleringen i genomförandebeskrivningen ändras i enlighet med UEAB:s förslag.

*Plankarta
Planbeskrivning
Genomförande-
beskrivning*

- 3.6.3 Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om att servitut kan komma att upprättas för tekniska anläggningar på kvartersmark. *Genomförande-
beskrivning*
- 3.6.4 Se kommentar 3.2.4-3.2.5.
- 3.6.5 I planbeskrivningen har förtydligats att verksamhetsutövare har ett ansvar för att genomföra rening inom kvartersmark av föroreningar som kan uppkomma. *Planbeskriv-
ningen
Miljö-
konsekvens-
beskrivning*
- Utgångspunkten är att utbyggnaden av systemet för omhändertagandet av dagvattnet i form av diken och dammar på allmän plats skall finansieras genom försäljning av kvartersmark.
- 3.6.6 Planbestämmelserna har kompletterats med E-områden (Teknisk anläggning). Ett område har placerats nedanför G1-området sydvästra hörn. *Plankarta
Planbeskriv-
ning*
- 3.6.7 Planillustrationen beskriver få och stora kvartersområden. I realiteten kommer områdena med stor sannolikhet att delas på flera delar. En annan faktor som kan komma att påverka exploateringsekonomin kraftigt är att utbyggnaden (efterfrågan på kvartersmark för näringsverksamhet) dröjer.

3.7 Skanova

I yttrandet framförs följande:

- 3.7.1 Skanova har tagit del av förslaget och har inget att erinra. Företaget bifogar karta över sina ledningar i området.

Kommentar från Ulricehamns kommun

- 3.7.1 Ingen kommentar.

4 Sammanfattning

Den interna granskningen av utställningshandlingen och de redovisade yttrandena medför att vissa förändringar krävts vid upprättandet av antagandehandlingen.

Den största förändringen är att detaljplanens utbredning minskats i sin norra kant för att inte hamna i konflikt med vägområdet för omlagd väg 40. Vidare resulterar den genomförda riskbedömningen att bestämmelserna för hotell/motell (boende) och kontor skärpts. Betydelsefullt är även att planen

upprättats med förutsättningen att bro över väg 40 vid avfallsanläggningen inte kommer att byggas.

Mindre förändringar som bör nämnas är att planbestämmelserna kompletterats med särskilda områden på kvartersmark för tekniska anläggningar (E-områden), ett u-område för ledningar inrättats i västra delen av kvartersmarken där ledningarna korsar väg 40 samt att etappindelningen av genomförandet förtydligats.

Resterande förändringar är huvudsakligen förtydliganden och smärre korrigeringar/rättelser.

5 Förändringar

Följande handlingar har förändrats inför antagandet av detaljplanen:

- Plankarta i skala 1:10 000 med tillhörande bestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:10 000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (enbart uppdatering)
- PM Teknisk försörjning
- PM Väg och trafik

Följande handlingar har upprättats inför antagandet av detaljplanen:

- PM Risk

Följande handlingar finns i utkastform men har dags datum ännu ej upprättats:

- Exploateringskalkyl
- Kalkyl för drift och underhåll av allmän plats

6 Fortsatt handläggning

Antagandehandlingen kommer att lämnas in till kommunfullmäktige för beslut om antagande av detaljplanen.