



ULRICEHAMNS KOMMUN

2014-09-30
Dnr: KS 2012.0483

Detaljplan för Bogesund 1:54 m fl "Brinks" i Ulricehamn, Ulricehamns kommun Västra Götalands län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Rubricerad detaljplan har varit ute för granskning under tiden 9 juni – 9 juli 2014.

Handlingar och underrättelse har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Handlingarna har varit tillgängliga för påseende under granskningstiden i stadshusets utställningshall, på Miljö och samhällsbyggnad i stadshuset, samt på kommunens hemsida www.ulricehamn.se.

Under granskningstiden har fyra yttranden inkommit till kommunen. Dessa sammanfattas och kommenteras nedan.

STATLIGA VERK OCH MYNDIGHETER

- 1. Länsstyrelsen**
- 2. Trafikverket**
- 3. SGI Statens geotekniska institut**
- 4. Lantmäteriet**

Sammanfattning och förslag till ändring

- En riskkartering för översvämningar i Åsunden och Ätran nedströms har tagits fram av SMHI och Räddningsverket, 2000/156204. 100-årsnivån ligger på 165,5. Kommunen har valt att utgå från en maxnivå och att bearbeta denna mot kommunens primärkarta. Översvämningsnivån beräknas då nå upp till maxnivån på 166,0 i enlighet med primärkartan. I avvaktan på en mer detaljerad utredning har samverkansnämnden miljö och bygg tagit ett principbeslut att inte bevilja bygglov för nya bostäder, kontor eller annan känslig bebyggelse, på lägre liggande mark än 166,5. Planområdet för bostäder kommer att höjas för att nå upp till den nivå som samverkansnämnden har beslutat som lägsta nivå.*

- Kompletterande undersökningar av planområdet enligt PM 2014-01-24 ska göras. Även strandområdet i anslutning ska undersökas. Visar det att behov av sanering behöver göras ska det ske innan någon byggnation får påbörjas.
- Den tillfälliga användningen tas bort och området kommer att tillåta handel och kontor, HK. Det befintliga kontoret kommer att behållas.
- Det planeras inga båt- och badbryggor i anslutning till det nya bostadsområdet.
- Hänsyn ska tas till fladdermöss i samband med ljussättning av området. Vi kan inte med säkerhet utesluta att den gröna mosaiksländan fortfarande finns kvar, men det är inte troligt.
- Kompletterande grundundersökningar kommer att tillföras planen.

STATLIGA VERK OCH MYNDIGHETER

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämningar:

Planförslaget har kompletterats med en beskrivning om hur området kan påverkas av framtida klimatförändringar. Länsstyrelsen anser dock att det fortfarande finns oklarheter. Detaljplaneförslaget hänvisar till en framtida 100-årsnivå som beräknats till + 166 m. Det framgår inte var denna siffra kommer ifrån, det finns ingen utredning bilagd till handlingar. Kartan på sida 25 visar att i stort sett hela området är översvämmat vid denna nivå! Med det underlaget tillhands kan det tolkas att området inte går att skydda mot översvämning. Länsstyrelsen ställer frågan hur kommunen gör bedömning att den föreslagna markanvändningen är lämplig?

Kommentar:

En riskkartering för översvämningar i Åsunden och Ätran nedströms har tagits fram av SMHI och Räddningsverket, 2000/156204. Nivåerna mäts i meter över havet. För Ulricehamn är konsekvenserna av ett "maxflöde" relativt begränsade. Åsunden har normalt nivån 163,0 – 165,0 med medelnivå på 163,97. Under 2002 (februari – mars) och 2004 (november) har sjön tidvis nått nivåer på ca 164,90. Det finns en notering 1951 på 165,27. I SMHI:s utredning tas det fram två översvämningsnivåer med dels en 100-års nivå, samt en maxnivå baserad på dimensionsberäkningar för dammar i riskklass 1. 100-årsnivån ligger på 165,5. Kommunen har valt att utgå från maxnivån och att bearbeta denna mot kommunens primärkarta. Översvämningsnivån beräknas då nå upp till maxnivån 166,0 i enlighet med primärkartan. I avvaktan på en mer detaljerade utredning har samverkansnämnden miljö och bygg tagit ett principbeslut att inte bevilja bygglov för nya bostäder, kontor eller annan känslig bebyggelse, på lägre liggande mark än 166,5. Planområdet för bostäder kommer att höjas för att nå upp till den nivå som samverkansnämnden har beslutat som lägsta nivå.

Markföroreningar

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att kompletterande undersökningar av planområdet enligt PM 2014-01-24 ska göras. Då ska även strandområdet i anslutning undersökas. Detta för att klarlägga att det inte förekommer sådana föroreningar som kan

påverka människors hälsa. I förekommande fall behöver detta åtgärdas för att göra det föreslagna bostadsområdet lämpligt för de boende.

Kommentar:

Kompletterande undersökningar av planområdet enligt PM 2014-01-24 ska göras. Även strandområdet i anslutning ska undersökas. Visar det att behov av sanering behöver göras ska det ske innan någon byggnation får påbörjas.

Geoteknik

Länsstyrelsens roll att lämna sammanställda statliga synpunkter kräver synpunkter/kommentarer från SGI (Statens Geotekniska Institut) angående det kompletterande geotekniska underlaget. Därför ber Länsstyrelsen att få återkomma med synpunkter om geoteknik under vecka 34-35.

Kommentar:

Se kommentar till SGI:s yttrande.

Riksintresse: Framtida järnvägen Götalandsbanan

I dagsläget har varken Trafikverket eller Länsstyrelsen något nytt om fortsatt planering av den framtida järnvägen Götalandsbanan mellan Göteborg - Borås - Jönköping - Linköping - Stockholm. Således finns inget beslut om möjliga sträckningsalternativen heller. (Se Trafikverkets yttrande TRV 2014/43714 dt 2014-07-03).

Länsstyrelsen noterar att kommunen har valt att detaljplanera det aktuella planområdet utifrån det lokaliseringsförslag som ingår i den gällande fördjupade översiktsplanen för Ulricehamn. Det bedöms att planförslaget inte kommer påverka fortsatt planering av den framtida Götalandsbanan.

För att den föreslagna bebyggelsen inte ska påverka eller få påverkan från den framtida järnvägen föreslår kommunen att den norra delen av planområdet regleras för tillfällig användning som kontor med tillhörande lager samt parkering för bostäder tills järnvägens sträckning preciserats. Länsstyrelsen anser att bedömning av markens lämplighet inte kan styras tillfälligt eller tidsbegränsat. Den norra delen av planområdet med tillfällig användning är med redovisade bullerstörningar inte lämpligt för bostäder. Då det i nuläget inte går att sätta någon tidpunkt för när det skulle kunna bli lämpligt, ska markanvändningen "bostäder" utgå. Särskilt när det idag inte finns något beslut om när Järnvägsutredning kommer att tas upp. Enligt Länsstyrelsens uppfattning bör detta område i nuläget hållas öppet och möjligtvis medges för garage och/eller parkering.

Kommentar:

Den tillfälliga planbestämmelsen tas bort och det införs ett HK (Handel och Kontor). Den befintliga byggnaden, kontoret, bevaras och kommer även i fortsättningen att användas som kontor.

Synpunkter om den utställda förslaget

Vatten

Kommunen ska redogöra om det planeras nya båt- och badbryggor i anslutning till planområdet. Finns det ingen avsikt att anlägga båtplatser i anslutning till fastigheten ska det tydligt framgå att det inte kommer att bli några båtplatser i området.

Kommentar:

Det planeras inga båt- och badbryggor i anslutning till det nya bostadsområdet. Mellan vattnet "Lekstan" och det nya bostadsområdet planeras ett parkområde med en gång- och cykelväg, vilket kommer att förstärka att området närmast "Lekstan" inte upplevs som privatiserande. Denna

detaljplan hanterar inte vattenområdet, men i gällande plan från 1983 ingår "Lekstan" och bär står att inom område med beteckningen V tilläts mindre bryggor. Strandskyddet är inte upphävt.

Planbestämmelser (K1B1) samt administrativa bestämmelser

Detaljplanen möjliggör etablering av bostäder, handel samt kontor dock undantas bostäder och handel i den norra delen av planområdet fram till dess Götalandsbanans läge preciserats. Detta görs genom planbestämmelsen B1K1. Länsstyrelsen anser att bedömning av markens lämplighet inte kan styras tillfälligt eller tidsbegränsat, särskilt när det idag inte finns något beslut när Järnvägsutredning kommer att tas upp. Det vill säga att markanvändning i den norra delen förslagsvis kan begränsas till kontor/parkering eller enbart parkering i dagsläget.

Om kommunen vill prova möjligheter att bygga bostäder i framtiden kan detta naturligtvis provas genom att ändra eller upprätta en ny detaljplan om när den framtida Götalandsbanans sträckning blir fastställd och marken kan bedömas lämplig för det ändamålet.

Kommentar:

Se kommentar ovan.

Naturvård

Länsstyrelsen vidhåller de synpunkter som gavs i samband med samrådsyttrande med dnr 402-35428-2013.

Kommentar:

Hänsyn ska tas till fladdermöss i samband med ljussättning inom området. I början av 90-talet fanns den gröna mosaiksländan vid "Lekstan". Vid den tidpunkten fanns också vattenaloe där. Den gröna mosaiksländan gynnas av vattenaloe men är inte helt beroende av växten. Vid inspektion har vi inte kunnat påträffa någon grön mosaiksländan, eller någon vattenaloe i "Lekstan". Inga rapporter har inkommit sedan början av 90-talet att den gröna mosaiksländan fortfarande finns vid "Lekstan". Vi kan därför inte med säkerhet utesluta att den fortfarande finns kvar.

2. Trafikverket

Ärendet

Trafikverket har av Ulricehamn fått ovan rubricerade ärende för granskning. Förslaget innebär en omvandling av ett industriområde till bostäder, kontor och handel. Området gränsar till nuvarande allmän väg 40 och ligger inom förstudieområdet för Götalandsbanan, delen Linköping-Borås. Götalandsbanan är i denna del utpekad som riksintresse för framtida kommunikationsanläggning. Av förstudiens slutrapport (2010-03-17) framgår att korridor och placering av stationsläge inte kan avgränsas utan ett större korridorområde krävs för att fastlägga en slutlig avgränsning i nästa skede. Ytterligare stationslägen ska utredas.

Tidigare samråd

Trafikverket lämnade 2013-11-19 ett samrådsyttrande (TRV 2013/49358) och skrev då att det var mycket svårt att få en tillräcklig uppfattning om exploateringsförslagets påverkan på riksintresset Götalandsbanan, och tvärtom, innan utredningen av Götalandsbanan är färdig.

Ulricehamns kommun har bemött Trafikverkets (och Länsstyrelsens) synpunkter avseende påverkan på riksintresseområdet för Götalandsbanan genom att hänvisa till FÖP Ulricehamn från år 2008. I FÖP:en föreslår kommunen ett läge för Götalandsbanan och det är detta scenario som ligger till grund för kommunens ställningstaganden i den fysiska planeringen.

Kommunen har delvis besvarat Trafikverkets synpunkter avseende trafikmiljön men inte då det handlar om konsekvenser på gatunät och anslutningar till/från allmänna vägar som planen och tillkommande trafikrörelser får.

Synpunkter

Ulricehamns kommun hänvisar även i granskningsskedet till sitt eget förslag om var Götalandsbanan ska lokaliseras. Kommunens bedömning är följaktligen att tillkomsten av Götalandsbanan, i det läge kommunen föreslår i FÖP Ulricehamn 2008, inte kommer försvåras av föreslagen exploatering. Trafikverket har ingen ny kunskap om Götalandsbanan, sträckan Linköping-Borås och inga nya beslut har tagits i frågan. Kommunen kan välja att planera utifrån den lokalisering av Götalandsbanan som beskrivits i FÖP Ulricehamn 2008 men bör då se till att den bebyggelse som man planerar inte påverkas av, eller påverkar Götalandsbanan.

Centrumnära stationsläge

Kommunen har ansvar att se till att de inte bygger bort möjligheten att ha ett centrumnära stationsläge. Att förtäta så nära kommuns egen järnvägssträckning kan försvåra åtkomst av sträckningen.

Tillfällig användning

Den norra delen av planområdet föreslås få en tillfällig användning för kontor och parkering till bostäder. När lokaliseringen av Götalandsbanan är utredd ska nytt ställningstagande tas om det är lämpligt att använda marken för bostäder och handel.

Trafikverket kan inte bedöma om planbestämmelsen är godtagbar ur allmän synvinkel och med hänsyn till eventuell skada på riksintresset för framtida järnväg.

Det är möjligt att det är en rimlig avvägning och en framkomlig väg att planlägga den norra delen med tillfällig användning. Trafikverket undrar dock över avgränsningen av det område som ska förses med tillfällig användning.

Trafikverket behöver mer information om hur den tillfälliga användningen kontor kommer att utformas. Kommer det att byggas nytt eller behållas befintliga byggnader?

Trafikverket vill i sammanhanget uppmärksamma Mark- och miljööverdomstolens Mål P 3676-13 (dom av den 30 april 2014) som menar att "*Vid en bygglovsprövning av en åtgärd inom detaljplanlagt område, är i princip de allmänna intressena beaktade i planprocessen och har, om det ansågs finnas behov av det, resulterat i en eller flera planbestämmelser.*" I en detaljplan där bullerfrågan blivit utredd och detaljplanen senare vunnit laga kraft menar Mark- och miljödomstolen att man "*redan tagit ställning till bullerfrågan i detaljplaneärendet och godtagit marken som lämplig för bebyggelse vilket innebär att lokaliseringen prövats vara lämplig för sådant ändamål med hänsyn till allmänna intressen i enlighet med kraven i 2 kap PBL. Kommunen har alltså redan i planärendet ansett att det finns möjligheter att förebygga bullerstörningar (jämför även 13 kap. 2 § PBL om att ett bygglovsbeslut inte får överklagas i den delen det handlar om en fråga som redan är avgjord genom en lagakraftvunnen detaljplan).*"

Trafikverkets tolkning av domen är att hela planområdet måste vara lämpligt för bostadsändamål vid antagandet och kan inte prövas efteråt. Återigen vill Trafikverket uppmärksamma att kommunen kan riskera att bygga bort möjligheten att ha ett centrumnära stationsläge.

Kommentar:

Den tillfälliga användningen tas bort och området kommer att tillåta handel och kontor, HK. Det befintliga kontoret kommer att behållas.

Buller

Utifrån den bullerberäkning (projektrapport 11126, Brinks trä, Ulricehamn, Trafikbuller 2014-01-14) som tagits fram kan Trafikverket inte se hur föreslagen bebyggelseutformning kan klara bullernivåer från trafik, ens med tillämpning av avsteg.

I planbeskrivningen står på sidan 17 att bostadshusen ska rymma sex lägenheter per våningsplan, på sidan 24 att bullerutsatta lägenheter ska förses med tyst sida. Vi kan inte se hur detta kan uppnås med föreslagen bebyggelseutformning och den bullerberäkning som redovisar Götalandsbanan i kommunens föreslagna läge.

Bullerberäkningen är gjord för två alternativa lägen av Götalandsbanan och på två alternativa höjder (järnväg på bro). Beräkningen är baserad på att det finns en bullerskärm på järnvägsbron. Oavsett antal hus eller höjd på bron överstigs den ekvivalenta ljudnivån på 55 dBA för i princip hela fasaderna mot väg och järnväg; dessa fasader motsvaras inte av tysta sidor.

Trafikverket vill också uppmärksamma kommunen på att bullerutredningen inte innehåller några trafikmängder och bullernivåer från tillkommande trafik från planområdet. I beräkning av tillkommande trafik är det rimligt att utgå från att varje lägenhet alstrar i snitt fem trafikrörelser per dag. Beräkningar av trafikmängder för handel och kontor är också av betydelse.

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras av detaljplanen.

Trafikalstringsverktyget finns på Trafikverkets hemsida: www.trafikverket.se.

Kommentar:

I och med att motorvägen öppnas hösten 2015 kommer trafikflödet från rv 40 att reduceras radikalt. Det får till följd att trafikflödet på Boråsvägen också kommer att dämpas. Med den trafik som det nya bostadsområdet då kommer att generera beräknas det totalt inte uppgå till dagens flöde på Boråsvägen.

Utfarten

Trafikverket förutsätter att det beaktas att avfartsrampen från nuvarande väg 40 till Boråsvägen inte får hanteras som lokalgata. Prångenvägens anslutning till avfarten är inte dimensionerad att tåla någon ökad trafik från ny användning i området. Trafikgenereringen från planområdet måste kunna hanteras på kommunala gator.

Vi vill påminna om vårt samrådsyttrande. Trafikverket anser att planens konsekvenser på avfarten måste utredas och en analys tas fram som tar ställning till om kommunen behöver utföra några åtgärder med anledning av trafikrörelserna som planen genererar. Detta har inte gjorts.

I granskningsversionen av planen har en möjlighet till utfart till Gamla Boråsvägen tillkommit. Trafikverket vill därför se ett utfartsförbud i plankartan mot Prångenvägen. Vi välkomnar detta eftersom förutsättningarna att rikta trafiken söderut till Boråsvägen därmed underlättas. Ett förtydligande behövs även i planbeskrivningen.

Kommentar:

Det blir en utfart mot Prångenvägen från det område som i planen är HK, vilken de som arbetar på kontoret kommer att använda. För de boende blir det en utfart mot Gamla Boråsvägen.

Övrigt

Trafikverket framförde i samrådsskedet att farligt gods även fortsättningsvis kommer att transporteras på nuvarande väg 40 (exempelvis de transporter som ska in till Ulricehamn) varför hänsyn även fortsättningsvis bör tas till detta.

Kommentar:

Beaktas.

3. SGI Statens geotekniska institut

Yttrande över Samrådshandling 2013-09-17, Rev 2014-01-28

Statens Geotekniska Institut, SGI, har av länsstyrelsen Västra Götaland erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. Syftet med detaljplanen är att omvandla industrimark till ett område med bostäder. Vårt yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor som rasskred i jord och berg, erosion samt geotekniska säkerhetsåtgärder i samband med översvämning. Markmiljötekniska frågor inklusive radon ingår inte.

Underlag

- Planbeskrivning samt plan- och illustrationskarta upprättad av Norconsult 2013-09-17, Rev 2014-01-28.
- Geoteknisk utredning upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2013-06-19, Rev 2014-01-29

SGI har i tidigare samrådsyttrande, 2013-11-14 Dnr som ovan, pekat på att det saknades stabilitetsberäkningar, att förorenade schaktmassor inte okritiskt kan utnyttjas som fyllnadsmaterial samt att beaktande av klimatförändring och behov av klimatanpassning ska vara klarlagt i planen. SGI konstaterar att planbeskrivningen reviderats och kompletterats avseende samtliga dessa påpekanden. SGI har inget att erinra mot de två senare punkterna men vi ser behov av att kommentera stabilitetsberäkningen.

Stabiliteten har beräknats i en sektion vinkelrätt mot sjön. De lägsta beräknade säkerhetsfaktorer som erhållits är $F_{komb} = 1,58$ och $F_e = 1,62$. SGI saknar dock en redovisning av dessa glidytor i den bifogade sektionen G-G. Vid stabilitetsberäkningen är hållfastheten i det övre redovisade lerlagret, mellan ca + 161,5 och + 158,5 m, avgörande för resultatet. Hållfastheten hos denna lera har endast redovisats med laboratorieundersökning i en punkt (Borrhål 1). Av den geotekniska PM:en framgår att även vingsondering utförts. SGI saknar en samlad redovisning av utförda hållfasthetsundersökningar samt en sammanställning som visar vald skjuvhållfasthet i leran. Detta är inte oviktigt med hänsyn till att man som krav på säkerhetsfaktor angett $F_{komb} = 1,35$ och $F_e = 1,50$. Dessa värden är de lägsta godtagbara värdena i intervallen för detaljerad utredning. Med de få redovisade värdena på lerans hållfasthet anser SGI att man inte bör utgå från dessa lägsta värden. Istället bör man välja en säkerhetsfaktor i den övre delen av intervallet $F_e = 1,6$ (eller med IEG:s nya rekommendation $F_e = 1,7$) och då är den beräknade faktorn inte betryggande. I sektionen framgår också att man, utöver fyllnadsmassor, påfört en utbredd last på 10 kPa. Det är ej angivet vad denna last avser.

Sammanfattningsvis saknar SGI en tydlig sammanställning över materialegenskaper och parameterval. Vi saknar också en redovisning av vald grundvattennivå i stabilitetsberäkningarna samt en analys av känsligheten för ändringar i grundvattennivån.

SGI ser ur geoteknisk aspekt möjlighet till fortsatt planläggning under förutsättning av att ovanstående beaktas

Kommentar:

En tydlig sammanställning över materialegenskaper och parameterintervall, en redovisning av vald grundvattennivå i stabilitetsberäkningarna, samt en analys av känsligheten för ändringar i grundvattennivån kommer att tillföras detaljplanen innan antagandet.

4. Lantmäteriet

Planförslaget berör inte Bogesund 1:24

Skrivningar om att gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter kan behöva bildas finns fortfarande kvar utan att g-, x- eller u-områden är redovisade på plankartan.

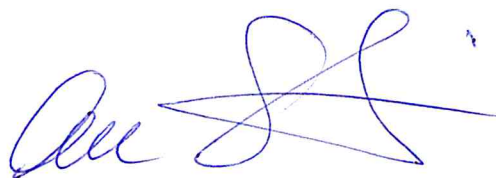
För att säkerställa möjligheten att bilda ovanstående rättigheter tvångsvis ska plankartan kompletteras med g-, x- och respektive u-områden.

Kommentar:

Planen preciserar inte var eventuella g-, u- eller x-områden behöver anläggas.



Sebastian Olofsson
Verksamhetschef miljö och samhällsbyggnad
Välfärd, lärande, samhällsutveckling



Ann Stockzelius
Planingenjör
Miljö och samhällsbyggnad
Välfärd, lärande, samhällsutveckling