



ULRICEHAMNS
KOMMUN

1(6)
2011-11-21
Dnr: KS 2006.1016
Dnr MSB: 2011.1335

**Detaljplan för
Bogesund 1:30 m.fl. "Fotåsen etapp 2"
i Ulricehamns stad, Ulricehamns kommun
Västra Götalands län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ovanstående detaljplan har varit föremål för samråd under tiden 2011-09-01 – 2011-09-30.

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

Handlingarna har varit tillgängliga för påseende under samrådstiden i stadshusets utställningshall, på Miljö- och samhällsbyggnads lokaler på Höjdgatan 3, på biblioteket samt på kommunens hemsida www.ulricehamn.se.

Ett **samrådsmöte** ägde rum den 15 september på miljö och samhällsbyggnads lokaler på Höjdgatan i Ulricehamn. Åtta personer medverkade, varav tre tjänstemän från kommunen. Några av synpunkterna kommenteras i nedanstående inkomna skriftliga yttranden.

Närvarande:

| | |
|---|-------------------------------------|
| Kjell Fridäng | Boende i kvarteret Masten 1 |
| Johan Pettersson | Boende i kvarteret Skeppet 1 |
| Thomas Carlborg | Boende på fastigheten Bogesund 1:28 |
| Jennie Johansson och Thomas von der Luft | Boende på fastigheten Snipe 2:3 |

Från kommunen:

| | |
|---------------------|---------------|
| Olof Franzén | planarkitekt |
| Gunilla Pettersson | stadsarkitekt |
| Lars- Olof Lindgren | ingenjör |

Under samrådstiden har åtta skrivelser inkommit med synpunkter. Dessa yttranden sammanfattas och kommenteras nedan.

STATLIGA VERK OCH MYNDIGHETER

- Länsstyrelsen i Västra Götaland
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten Södra Älvsborg
- Polismyndigheten i Västra Götaland

KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

- Ulricehamns energi AB

ÖVRIGA

- Scanova (ansvarar för koppartråds- och fibernät för telekommunikation)
- Thomas Carlborg och Katarina Gustavsson (boende i området)
- Jennie Johansson och Thomas Von der luft (Boende i området)

STATLIGA VERK OCH MYNDIGHETER

Länsstyrelsen i Västra Götaland

Området ligger inom den breda korridor som pekats ut som riksintresse för Götalandsbanan (Förstudieområdet för sträckan Linköping-Borås). Kommunen behöver ta ställning till hur förslaget påverkar riksintresset.

Krav ställs på en arkeologisk utredning.

Kommentar:

Förstudieområdet som ligger till grund för riksintresset för Götalandsbanan, är mycket stort och det finns en stor osäkerhet när det gäller järnvägens slutliga sträckning. Om järnvägen byggs ut enligt kommunens förslag med en station i Ulricehamns stad, är det troligt att man väljer en sträckning där tunnelbyggnation minimeras. Därför är det inte troligt att man i den västra delen av staden väljer att bygga järnvägen i det höga läge, där planområdet ligger, när det finns en dalgång längre söderut. Eftersom läge och utformning av järnvägen är osäkert, kan det inte uteslutas att området kan påverkas av vibrationer eller buller från tågen. Det finns dock befintlig bostadsbebyggelse i stadsdelen, som ligger närmare trolig järnvägssträckning än den planerade och som man behöver ta hänsyn till vid järnvägsplaneringen. Därför utgör inte den nya bebyggelsen något ytterligare hinder för järnvägen. Däremot är det viktigt att det tillkommer fler bostäder med närhet till det framtida stationsläget, så att många har möjlighet att pendla med tåget.

En arkeologisk utredning kommer att göras.

Lantmäteriet

Grundkartan saknar uppgift om vem som är ansvarig för den.

Gälavägen klassas fortfarande som enskild väg i sin helhet trots att den är stängd för genomfartstrafik. Det är lämpligt att en anläggningsförrättning görs så att den del av Gälavägen som går genom planområdet inte längre klassas som enskild väg.

De områden för ledningar inom kvartersmark som skall upplåtas genom servitut eller ledningsrätt är inte redovisade på plankartan. Anläggningsförrättning krävs.

Kommentar:

Anläggningsförrättning genomförs för den del av Gälavägen som omfattas av detaljplan. U-områden upprättas inom anvisade områden.

Räddningstjänsten

Det bör inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost i ett bostadsområde. Minsta flödet bör vara 600 liter per minut.

Kommentar:

Alternativsystemet anses vara ett acceptabelt alternativ. Området ligger nära brandstationen.

Polisen

Vid planering av nya bostadsområden är det viktigt att den fysiska utformningen hjälper till att förebygga bostadsinbrott och bilinbrott.

Kommentar:

Planförslaget bedöms inte motverka brottsförebyggande åtgärder.

KOMMUNALA NÄMNDER, STYRELSER M.FL.

Ulricehamns Energi AB

Alternativsystemet förordas för brandsläckningsinsatser, dvs en brandbil med vattenfylld tank bör användas då det inte är ekonomiskt realiserbart att uppnå ett brandpostnät med tillräckligt tryck.

Dagvattenledning i gatan bör övervägas istället för naturlig infiltration. Dagvattnet bör fördröjas med hjälp av lämplig åtgärd.

U-område bör ritas in på fastigheten Bogesund 1:26 och eventuellt utmed gränsen för kvarteret skeppet 2.

För att hålla nere på kostnaderna för tryckstegring bör byggnadshöjden hållas nere. Husgrunderna bör inte vara i samma plan som gatan för att VA-ledningarna inte skall hamna för djupt under gatan.

Föreslagna gatuhöjder saknas på kartan. Inritade gatuhöjder i sektionerna är antingen för låga eller för höga. Ok höjd för sektion 3.

Kommentar:

Föreslagna åtgärder förs till planhandlingarna.

ÖVRIGA

Skanova

En kopparkabel går genom kvartersmarken på norrsidan av gatan. Skanova önskar att bli kontaktade i ett tidigt skede för planering och diskussion om hur byggnadsarbetena skall bedrivas med hänsyn till kabeln.

Kommentar:

Yttrandet tas i beaktning.

BOENDE I OMRÅDET

Thomas Carlborg och Katarina Gustavsson

- För att undvika en lång raksträcka på lokalgatan i som riskerar att bidra till höga hastigheter bör trafiken på den nya lokalgatan ledas i en nordlig båge via Gälavägen- Domarringsgatan. Alternativt kan tomten som omges av tre vägar släppas för att ge plats åt en böj på lokalgatan.
- Första etappen av utbyggnaden av Fotåsen, som är detaljplanerad bör trafikförsörjas från ett annat håll än via den planerade lokalgatan som också går genom planområdet då det är orimligt att trafiken från detta område skall dras genom det aktuella planområdet. Det blir en alltför lång raksträcka.
- Farthinder fungerar dåligt då bilarna saktar ner endast vid farthindret men kör för fort mellan dem.
- Barnen måste kunna gå och cykla på lokalgatan och kunna ta sig till lekplatsen utan att riskera att bli påkörda. Lekplatsen bör hägnas in för att skydda lekande barn från att bli påkörda.
- Kommunen bör ha köpare till alla tomterna innan byggnationen startar för att undvika att flertalet tomter förblir obebyggda under en längre tid. Efterfrågan på tomterna väster om Gälavägen är låg. Några tomter har varit till försäljning tidigare utan att någon nappat.

Jennie Johansson och Thomas Von der Luft

- Högst tillåtna nockhöjd bör minskas ner ytterligare i sektion 3.
- Gatlyktor bör riktas ner mot sjön och placeras på övre sidan av vägen. Lägre armatur med varmare ljus önskas än vad som är normalt i Ulricehamn.
- Lekplatsen behöver förbättras och rustas upp
- Barriär bör uppföras i t-korsningen Reflevägen/Domarringsgatan
- Geoteknisk undersökning önskas innan planen genomförs för att klargöra vilka förändringar i markens struktur och bärighet som är att vänta av exploateringen samt för att klargöra skredrisk och risk för sättningar.
- Någon form av farthinder bör sättas upp längs vägen vid gång/cykelpassager längs vägen.
- Begränsning av placering önskas så att byggnaderna inte kommer för nära deras fastighet.
- Gränsen mot fastigheten Snipe 2:3 bör fastställas med större noggrannhet.
- Möjligheten att ha får betandas på Snipe 2:3 samt möjligheten att inneha höns i framtiden bör kvarstå.

- Vi vill få vattenprov utfört av kommunen före och efter genomförande av markarbeten för att säkerställa vattenkvaliteten i den egna brunnen.

Allmänna synpunkter från samrådsmötet

- Lekplatsen bör rustas upp och förses med fler lekanordningar.
- Geoteknisk undersökning bör göras. En fastighetsägare uppger att det är nästan 15 meter mellan husgrund och berggrund.
- Fyra ekar norr om Skeppet 3 som ligger på kommunens mark bör tas ned då grenar och löv faller ner på tomterna nedanför.
- Permanenta farthinder krävs. Inga gupp!
- Gatubelysningen bör inte vara bländande.

Kommentarer:

- *Gälavägen och Domarringsvägen stiger kraftigt. Med hänsyn till framkomlighet vintertid bör en skarp sväng vid krysset Domarringsvägen/ Gälavägen som förslaget innebär undvikas. Hörntomten mellan Domarringsvägen och Gälavägen blir mer utsatt för buller och trafik med detta förslag.*
- *Första etappen av Fotåsen har redan vunnit laga kraft. Det är inte aktuellt att ändra den detaljplanen för att hitta en annan trafiklösning då den framstår som rimlig utifrån den planens förutsättningar. Mängden ökad trafik blir marginell och en utbyggd kapacitet i gatunätet bedöms inte vara nödvändig.*
- *Fasta farthinder i form av sidoförskjutningar skall sättas upp vid lekplatsen. Krökningar av gatan gör att värdefull tomtmark går till spillo.*
- *Lekplatsen kommer att rustas upp och förses med fler lekanordningar. Inbägnad av lekplatsen bedöms inte som nödvändig. Eftersom marken vid lekplatsen sluttar från lokalgatan är risken mindre att barnen råkar springa ut i gatan. Farthinder i anslutning till lekplatsen minskar olycksrisken.*
- *Högsta tillåtna nockhöjd justeras neråt.*
- *Gatlyktorna placeras på norrsidan av gatan. Belysningen skall vara så bländfri som möjligt med hänsyn till både estetik och trafiksäkerhet.*
- *Stabilitetsfrågan har varit föremål för diskussion mellan kommunen och Ulricehamns energi som har gjort sticksonderingar för projekteringen av lokalgatan. Det bedöms inte behövas någon geoteknisk utredning. Länsstyrelsen och Sveriges Geologiska institut har inte framfört någon motsatt uppfattning under samrådet.*
- *Begränsning av byggrätten mot fastighetsgränsen till Snipe 2:3 införs.*
- *Gränsen mellan fastigheterna Snipe 2:3 och Bogesund 1:267 kommer att mätas in.*
- *Då Snipe 2:3 ligger utanför detaljplanelagt område krävs inte tillstånd för djurbällning. Den kan fortsätta så länge den inte bedöms som störande för omgivningen.*

- *Då anläggningsarbeten sker nedanför brunnen på Snipe 2:3 är det inte troligt att detta påverkar vattenkvaliteten. Om anläggningsarbetena visar sig påverka vattennivån i brunnen skall kommunen erbjuda en lösning.*
- *Det finns inga träd inom planområdet med något större bevarandevärde. Ambitionen med naturområdet är att hålla det öppet vilket innebär att ett antal träd kan komma att fällas.*

Frågor från samrådsmötet

När planerar man att komma igång med området?

Det finns en stor efterfrågan på byggklara tomter. Förhoppningsvis påbörjas exploateringen av området så fort planen har vunnit laga kraft.

Kan vi som bor på Snipe 2:3 ha kvar vår egen VA-anläggning även i fortsättningen?

Fastigheten ligger inte inom verksamhetsområdet för kommunens VA-nät. Så länge VA-anläggningen inte bedöms utgöra en risk för djur och människors hälsa kan den vara kvar.

Finns det risk för radon i området?

Normal risk för radon föreligger vilket innebär att all ny bebyggelse skall ges en radonskyddande konstruktion.

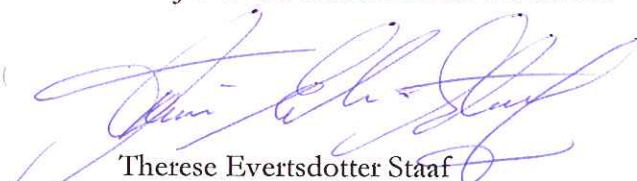
Hur kommer exploateringen av området att gå till? Kommer tomterna att säljas styckvis av kommunen eller säljs hela området till en exploatör som bygger hela området?

Exploatering kommer att ske stegvis. Någon etappindelning kommer inte att göras. Tomterna kan både komma att säljas styckvis eller som helhet till en exploatör om intresse finns. Det är en förhandlingsfråga.

Hur skall lokalgatan byggas ut?

Lokalgatan kan byggas ut i sin helhet när detaljplanen vinner laga kraft.

VÄLFÄRD, LÄRANDE OCH SAMHÄLLSUTVECKLING
MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD


Therese Evertsdotter Staaf
Verksamhetschef

Olof Franzén
Planarkitekt