

Granskningsutlåtande för Del av Bogesund 1:230 m.fl. ”Bergsäter”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

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



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

Granskningens genomförande	3
Statliga verk och myndigheter	3
Kommunala nämnder, styrelser m.fl.	3
Övriga.....	3
Sammanfattning och förslag till ändringar	3
Statliga verk och myndigheter	3
1. Länsstyrelsen	3
2. Lantmäteriet.....	4
3. Trafikverket	4
Kommunala bolag, styrelser m.fl.	4
4. Ulricehamns Energi.....	4
Övriga.....	4
5. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF).....	4
6. Västtrafik	4
7. Postnord	5
8. Privatperson 1 (7 privatpersoner)	5
9. Privatperson 2 (2 privatperson)	7
10. Privatperon 3 (1 privatperson)	10

Granskningens genomförande

Detaljplan för del av Bogesund 1:230 m.fl. har varit föremål för granskning enligt 5 kap. 6–37 § PBL under perioden 2020-01-28 – 2020-02-18. Granskningshandlingar och underrättelse har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Handlingar har varit tillgängliga för påseende under granskningstiden i stadshuset entré, på Miljö- och samhällsbyggnads på Höjdgatan 3 och på kommunens hemsida www.ulricehamn.se/detaljplaner.

Under granskningstiden har tio skrivelser inkommit. Yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan.

Handlingar skickas till KS för antagande

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket

Kommunala nämnder, styrelser m.fl.

4. Ulricehamns Energi

Övriga

5. Södra Älvsborgs Räddningsförbund
6. Västtrafik
7. Postnord
8. Privatperson 1 (7 privatpersoner)
9. Privatperson 2 (2 privatpersoner)
10. Privatperson 3 (1 privatperson)

Sammanfattning och förslag till ändringar

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

- Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. **Kommentar:** Noteras.

2. Lantmäteriet

- Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har beaktats. **Kommentar:** Noteras.
- Lantmäteriet ska under samrådsskedet särskilt ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL, se 5 kap. 15 § PBL. I granskningsskedet ingår det inte i Lantmäteriet uppdrag att bedöma förenligheten med 6 kap. 40-42 §§ PBL, se 5 kap. 22 a § PBL. Lantmäteriet vill ändå påpeka att beskrivningen av innehållet i exploateringsavtalen inte är tillräckligt för att Lantmäteriet skall kunna lämna råd. **Kommentar:** Noteras

3. Trafikverket

- Trafikverket instämmer i kommunens bedömning av planen inte kommer ha negativ påverkan på statlig infrastruktur och har därmed inga synpunkter. **Kommentar:** Noteras.

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

4. Ulricehamns Energi

- UEAB har inga synpunkter på detaljplan för Del av Bogesund 1:230 m.fl. "Bergsäter" - Dnr 2016/709 **Kommentar:** Noteras.

Övriga

5. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Det bör skrivas in i planbeskrivningen och gärna även information/upplysning på plankartan att flerbilsgarage ska utföras utan golvbrunn eller förses med möjlighet att stänga utflödet (till dag/-spillvattennätet) vid brand. Anledningen är att detta inte ryms inom BBR och kan missas i bygglovsskedet om det inte står med i planen. Behovet uppstår på grund av att planområdet har avrinning mot känslig recipient och bör därför hanteras i planen.

Kommentar: Beaktas. Planbeskrivningen har kompletterats på sidan 11.

6. Västtrafik

- Västtrafik vill återigen peka på vikten av attraktiva gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken, för allas möjlighet att resa kollektivt samt för att hållbart resande ska kunna vara ett rimligt alternativ till pendling med egen bil. I övrigt har vi inga synpunkter på planen.

Kommentar: Noteras.

7. Postnord

- Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert 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 utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras.

8. Privatperson 1 (7 privatpersoner)

- Privatperson 1 är fortsatt negativ till gång- och cykelväg (inkl moped-) norr om bäcken enligt rådande förslag. De hänvisar i första hand till de alternativa lösningarna som de presenterade i samrådsyttrandet daterat 2019-10-07.

Privatperson 1 vänder sig emot de argument som har framförts till varför gång- och cykelväg (inkl moped-) ska anläggas norr om bäcken, att det nya bostadsområdet och naturområdet kring bäcken blir mer tillgängligt för fredriksbergsborna. Privatperson 1 framför att det fungerat utmärkt i 40 år och att trafiken i området främst kommer att beröra de som kommer att bo och verka i området Bergsäter. Dessutom anser privatperson 1 att antalet övergångar över bäcken skulle bli färre och billigare att bygga/sköta.

Kommentar: *Noteras. Infrastruktur byggs inte ut för att enbart serva nya områden, utan infrastruktur byggs ut för serva hela samhället. Om gång- och cykelvägen skulle placerats söder om bäcken hade ingreppet blivit större i naturområdet då alla vägar i Fredriksberg skulle behöva förlängas och korsas bäcken. Gång- och cykelvägen i norr kommer att ge fler möjlighet att kunna ta del av naturområdet och för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelvägnät i området. Speciellt för att knyta ihop det befintliga bostadsområdet med planerat område där förskola och vårdboende är en viktig målpunkt. Gång och cykelvägen har samma sträckning som tidigare beslutats i detaljplan från 1977 och 1979 som idag är rådande.*

- Privatperson 1 skriver i yttrandet "Vi har också fått veta att anslutningen mellan den egna tomten och intilliggande kommunal mark är otydlig och delvis "privatiserad". Kan så vara. Ä andra sidan är det tveklöst så att de sträckor där denna zon har hävdats genom gräsklippning etc har gjorts mera tillgängliga för envar än de sträckor som har lämnats åt naturens gång och därmed blivit otillgängliga. "Privatisering" måste i så fall också motverkas inom Bergsäter, där såväl förskoleverksamhet och äldreomsorg som privata tomter kommer att ansluta till naturområdena (bäcken mm).

Kommentar: *Noteras. Varje verksamhet ansvarar för att man håller sig inom sin egna fastighetsgräns. Däremot är det fortfarande fritt för alla verksamheter att använda sig av naturområdena.*

- Privatperson 1 har lämnat ett förslag till utformning av icke bilvägar i området Fredriksberg – Bergsäter:
 1. En gångstig (enbart för gående) anläggs norr om tomterna för förskoleverksamhet och äldreboende samt bostadstomterna i det nordvästra hörnet av Bergsäter och som förbinder infarten från Grönahögsvägen i öster med "parkområdet" i väster och där inritad gång- och cykelväg. Vidare görs en förlängning anslutande den befintliga gång- och cykelvägen mellan övre och nedre Fredriksberg enligt det förslag som skissats på sid 8 i rubricerad planbeskrivning.
 2. En gångstig (enbart för gående) anläggs norr om bäcken anslutande befintlig gång- och cykelväg invid Grönahögsvägen i öster och en förlängd sträckning i väster i enlighet med det förslag som skissats på sid 8 i rubricerad planbeskrivning. Flera passager mellan gångstigarna norr och söder görs på lämpliga ställen.
 3. Passager mellan gångstigarna kan göras via träbroar, istället för kulverts som inkräktar på naturmiljön. Det kan finnas anledning att låta anslutningen från Anemonvägen till Bergsäter (där en bro redan finns) anläggs som gång- och cykelväg (ej moped).

En gångstig enligt punkt 1 är rimligt dels för att en gångstig här är lämpligt för promenader för äldre runt äldreboendet och dels för att ge god tillgång till naturområdet för barnen i förskoleverksamheten anser privatpersonerna. Dessutom tycker de att det blir en naturlig och tydlig avgränsning mot naturområdena för båda dessa verksamheter och de privata tomterna, dvs "privatisering" av naturområdet kan undvikas.

En gångstig norr om bäcken skulle vara godtagbart inkräktande på både naturmiljön och de närmast boende och skulle förstärka och tydliggöra gränserna mellan de privata tomterna och kommunal mark anser privatpersonerna. Dessutom ska ingen mopedåkning ska tillåtas. Privatperson 1 vill notera att dragningen i kommunens förslag avviker från plankartan "Förslag till stadsplan" från 1977.

Kommentar: *Noteras. Kommunens bedömning är att samtliga gator inom Fredriksberg som idag avslutas med gång-och cykelväg mot naturområdet behöver anslutas till det framtida gång- och cykelnätet inom Bergsäter för att de boende i området på enklast sätt ska kunna ta sig till arbetsplatser, förskola, skola med mera.*

Att anlägga träbroar vid samtliga passager av bäcken är inte hållbart med hänsyn till livslängd och anläggningskostnad.

Detaljplanen från 1977 visar en möjlig gång- och cykelväg söder om befintlig bebyggelse som ännu inte är genomförd. I förslaget till ny detaljplan bibehålls

gång- och cykelvägen i huvudsak i samma sträckning. Gång- och cykelvägen är tillvisdel förskjuten norr om bäcken för att spara naturvärdena i bäcken.

- Privatperson 1 anser att utformningen av dessa gångstigar med fördel kan vara av den typ som idag används för "Blå stigen" vid Lassalyckan/golfbanan, Norra stranden mot Lekstaden, bostadsområdet vid Åsunden söder om Fiskebacken etc. med anlagda med grusbäddar (ej asfalt) som inte behöver plogas eller sandas vintertid. Med eller utan belysning. Om gångstigarna eventuellt anläggs med belysning bör lamporna vara placerade på en låg höjd för att inte störa fladdermössen.

Kommentar: *Noteras. Se svar på föregående punkt.*

- Privatperson 1 anser att det finns stora besparingar att göra med att nöja sig med gångstigar, både vid anläggandet, den löpande skötseln och framtida underhåll. Vidare anser de att det är lämpligt med lite distans mellan rådande och kommande bostadstomter. Mopedtrafik bör i första hand kanaliseras till befintlig gång- och cykelväg intill Grönahögsvägen.

Kommentar: *Noteras. Se svar på föregående punkt. Vad gäller mopedtrafik på gång- och cykelvägar är moped klass 2 normalt tillåtet. Skulle det visa sig att mopedåkning är en olägenhet får kommunen ta ställning till eventuell begränsning. Frågan behandlas inte i en detaljplaneprocess utan vid ett senare skede.*

- Värt att påminna är även att större delen av bäckområdet inom planområdet och vidare västerut inte är någon "blåbärsskog" som man lätt vandrar i, utan ett ganska surt område med träd, buskar och snår och som bäst lämnas åt fågellivet! Bra då med endast lugna promenadstråk på ömse sidor av naturområdet kring bäcken.

Kommentar: *Noteras.*

9. Privatperson 2 (2 privatperson)

Synpunkterna gäller främst placeringen av tänkt gång och cykelväg (GC-väg). Det känns fortfarande mycket ogenomtänkt att placera en ny GC-väg för ett nytt område precis i tomtgränsen för ett befintligt bostadsområde. Detta bostadsområde, övre Fredriksberg, har redan idag många olika GC - vägar och vi finner inget behov av ytterligare sådan (och är övertygade om att grannar håller med). En ny GC väg fyller störst funktion för det nya området och bör därför dras där.

Kommentar: *Noteras. Infrastruktur byggs inte ut för att enbart serva nya områden, utan infrastruktur byggs ut för serva hela samhället och behöver därför kopplas samman med redan befintliga vägar. Gång- och cykelvägen kommer fylla en viktig funktion för boende på Fredriksberg för att ta sig till ny förskola och äldreboende. Gång- och cykelvägen finns även med i den gällande detaljplanen för Fredriksberg.*

- Vid samrådsmötet den 4 december framkom att planenheten inte ser några hinder med en placering på andra sidan bäcken, men att gata- och trafikenheten

såg det som lämpligare med placering norr om bäcken. De ansåg visst att det befintliga området skulle bindas ihop med det nya på ett bättre sätt och att en placering på andra sidan bäcken skulle kräva att det byggs flera övergångar över bäcken. Detta motsätter vi oss starkt. I dagsläget är det endast två övergångar över bäcken medritade och fler bör inte behövas oavsett vilken placering GC-vägen får. Återigen är funktionen av GC-vägen att se till att de boende i det nya området kan ta sig fram och tillbaka, och tvivlar starkt på att det finns ett behov av att GC-vägen ansluter till alla gator på övre Fredriksberg. De inritade övergångarna bör vara fullt tillräckliga.

Kommentar: *Noteras. Kommunens bedömning är att samtliga gator inom Fredriksberg som idag avslutas med gång- och cykelväg mot naturområdet behöver anslutas till det framtida gång- och cykelnätet inom Bergsäter för att de boende i området på enklast sätt ska kunna ta sig till arbetsplatser, förskola, skola med mera.*

- Att dra den på norra sidan bäcken medför också att ni inte klarar era egna uppsatta grundkrav på att det ska vara en grön korridor på minst 10 meter. Vi utgår från att detta antagande är klokt igenomtänkt och att då inte leva upp till detta, bör leda till vissa konsekvenser. Vilka då? En placering på andra sidan bäcken skulle dock med lätthet klara detta krav. I handlingarna framgår att ni kan öka grönområdet på södra sidan bäcken. Dock blir det väll fortfarande en störning för djurlivet som finns i bäckområdet om GC-vägen kommer för nära...

Kommentar: *Noteras. Intrånget i naturen bedöms bli större med en placering av gång- och cykelvägen på den södra sidan. Då antalet passager skulle bli fler.*

- En fråga som inte varit speciellt aktuell i år men som är viktig, är frågan om hur snöröjning. Hur är den planerad att gå till samt vart planerar kommunen att lägga den snö som kommer. Hittills har snön lagts i en stor hög i slutet av flera av gatorna. Denna möjlighet kommer ju att tas bort, och hur ska de stora mängder som troligen kommer att komma andra år att hanteras? Ska snön läggas ändå närmare bäcken? Och hur lämpligt är det i sådana fall? Denna fråga kunde inte besvaras på samrådsmötet.

Kommentar: *Noteras. Samtliga gator och gång- och cykelvägar inom området har utrymme för snövallar. Vid de tillfällen det kommer mycket snö krävs ibland bortkörning.*

- Om man som privatperson vill bygga något på sin egen fastighet så krävs att man håller sig ett par meter ifrån sin egen tomtgräns för att (bland annat) minska påverkan för närboende. I detta fall vill kommunen bygga precis i tomtgränsen. Och inte bara något litet bygge, utan en GC-väg med stor påverkan för samtliga grannar i form av ljud, ljus och andra störningsmoment. Förutom detta så kan vi också återknyta till frågan om snöröjningen. Vid snöröjning har man vid flera gånger under de 10 åren vi bott här varit i vår mur vilket är en bidragande faktor till att den nu delvis har rasat. Detta har vi inte rapporterat, men förstår nu hade vi givetvis borde ha gjort detta. Då vi nu behöver bygga en ny mur för att inte riskera att hela muren rasar, undrar vi givetvis hur detta kommer att hanteras i framtiden? I dagsläget är det endast ca 10 m som påverkas. Om GC-vägen byggs

precis i tomtgränsen även på långsidan av vårt hus påverkas ytterligare ca 40-50 m. Det känns inte roligt att lägga flera hundratusen på någon som man riskerar att få förstört varje vinter. Även detta är ett problem som kommunen kommer ifrån om man väljer den mer naturliga sträckningen genom det nya området (söder om bäcken). Genom denna dragning kan man också planera med "avstjälpningsstationer" för snö från början. Frågor som togs upp på samrådsmötet var vem står för eventuella skador på vår (och andras) egendom, både vid själva byggnationen och vid underhåll och reparationer? Borde det kanske vara så att det blir kommunen som står för kostnaderna (del av) för att få till en hållbar och stabil mur som inte leder till problem för varken oss eller kommunen i framtiden? Vi vill ju givetvis inte stå för kostnader på grund av sådant som ligger utan för vår kontroll, och som vi inte kan påverka.

Kommentar: *Noteras. Hur en tomt får bebyggas regleras i detaljplanen. Att byggnad ska placeras antal meter från tomtgräns beror bland annat på att man bygger gata och gång- och cykelvägar i tomtgräns och dessa meter ska vara ett skydd mot ljud, ljus och andra störningar.*

Snöröjning ska ske utan att andra fastigheter kommer till skada.

- En annan fråga som är oklar i dagsläget är frågan belysning av GC-vägen. Just att frågan inte är utredd är det som väcker mycket funderingar och oro. Det kanske alltså sluta med att vi få en belysning som verkar störande i vårt vardagsliv på vår egen fastighet. En utökad belysning så pass nära bäcken bör även påverka det djurliv som man vill skona genom att inte lägga GC-vägen närmare än minst 10 meter från bäcken?

Kommentar: *Noteras. I en detaljplan går man inte ner i projekteringsnivå vart lyckstolpar ska placeras utan enbart vart gång- och cykelvägen ska placeras. Att det finns en belysning anses inte störande då det tillhör stadslivet. I kommande detaljprojektering tas hänsyn så att enskilda belysningspunkter inte förorsakar onödig störning.*

- Det finns också en oro för hur vi kommer att påverkas av den omfattande byggnationen som kommer att ske i vårt närområde. Hur kommer kommunen att se till att påverkan blir som liten som möjligt och att vi kan fortsätta nyttja våra fastigheter under de kommande åren utan störningar. Om inte, vad finns det för möjligheter till kompensation?

Kommentar: *Noteras. Den som kommer att bygga ansvarar för att gällande regelverk följs precis som på alla andra byggarbetsplatser.*

- Sammanfattningsvis vill vi alltså att GC-vägen dras genom det nya området (söder om bäcken). Vi tror att GC-vägen får samma nyttjandegrad (om inte bättre) på den sidan bäcken. Grannarna på Fredriksberg kommer också att påverkas mindre av den i övrigt mycket stora förändringen av sin boendemiljö. Utifrån den information vi tagit del av så drar vi slutsatsen att det mycket väl går att dra GC-vägen på södra sidan, och att planenheten ser detta som en lika bra lösning.

Kommentar: *Noteras. Se svar på övriga punkter.*

10. Privatperon 3 (1 privatperson)

- I bemötandet av de skrivelser/yttranden som har delgetts Ulricehamns kommun i rubricerat ärende har, förutom att de flesta förslag avfärdats, de privata synpunkterna, med bemötanden, redovisats på ett sätt så att intrycket hos den utomstående som tar del av härav blir att endast 5 privatpersoner har yttrat sig.

Att endast referera till "Privatperson 1", 1-5, är oacceptabelt och ger en helt felaktig bild av hur många personer som står bakom skrivelserna/yttrandena. Här handlar det istället om fastigheter/fastighetsägare, åtminstone 1 "privatperson" per fastighet/skrivelse, och i ett fall om 8 fastigheter/15 privatpersoner, dvs totalt minst 12 fastigheter med åtminstone ett 20-tal undertecknande personer involverade, alla påverkade av och närboende till det nya bostadsområdet Bergsäter. Alltså inte endast 5 "privatpersoner" som har yttrat sig, vilket upplevs som föringande, om än oavsiktligt! Det är utan tvekan så att 20 personers åsikter väger tyngre än fem, oavsett sammanhang.

En rimlig begäran och krav är därför att ni ersätter nuvarande rubriker på ett sätt så att det framgår tydligt hur många fastigheter och personer som representerar varje skrivelse/yttrande SAMT delger alla berörda instanser/personer detta förtydligande, skriftligen eller per e-post, enligt er sändlista.

Förslag till korrigerigering (byt gärna ut ordet "privatperson", här med ett exempel där undertecknad känner till förhållandet):

Privat yttrande nr 4 -- 8 fastigheter/15 personer

***Kommentar:** Beaktas. Har i granskningsutlåtandet förtydligats hur många privatpersoner som har framfört sig på yttrandet.*

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef
Miljö och samhällsbyggnad

Rasmus Karlsson
Planarkitekt
Planenheten
Miljö och samhällsbyggnad