



**Falkenbergs
kommun**

Detaljplan för verksamheter,
Ullared 2:212, Ullared
Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2023-05-30

Kommunstyrelseförvaltningen fick 2019-05-14 §144 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Ullared 2:212 m.fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-02-21 §29 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2023-03-01 till 2023-03-29 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-02-13 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningstiden presenteras i detta granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Kommentarer till inkomna yttranden återfinns efter varje yttrande.

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 17 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst hälsa och säkerhet från farligt gods led.

1. LÄNSSTYRELSEN 2023-03-31

Yttrande:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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§

Länsstyrelsen befarar att det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Farligt gods

Planområdet ligger längs med väg 153, vilket är en farligt godsled. Kommunen beskriver i planbeskrivningen att *Risikanalys av farligt gods i Hallands län (Meddelande 2011:19)* ska följas och beskriver de krav som behöver uppfyllas för att bygga inom basavståndet. Nedanstående text utgår från att *Risikanalys för farligt gods i Hallands län följs*.

Bebyggelse intill farligt gods

Det område som kan bebyggas i planen ligger delvis inom både basavstånd och reducerat avstånd enligt Riskanalys för farligt gods i Hallands län. Detta innebär att delar av planen behöver uppfylla baskraven och delar av planen behöver uppfylla baskrav samt krav för reducerat avstånd. Området som medger detta i planen är strax öster om naturområdet, med användning ZL₁, Z₁ samt ZO₁.

I nuläget är det möjligt att bygga 15 meter från väg 153 i planen. Detta motsvarar det reducerade avståndet för industri och ”Väg-låg”. Ska byggnation ske på detta avstånd från väg 153 krävs det dock skyddsåtgärder. Kravet på att förhindra en mekanisk konflikt finns i detaljplanen, men krav för att reducera eller motverka strålnings effekter saknas. Kraven för att reducera eller motverka strålnings effekter är:

För fasad som vetter mot led gäller följande:

- 30-50 meter: Fasad ska utformas i obrännbart material.
- 15-30 meter: Fasad, inklusive dörrar och fönster, ska motsvara lägst brandteknisk klass EI 30.

Dessa åtgärder ska säkerställas i detaljplanen. Det finns även skyddsåtgärder som syftar till att begränsa antal personer som kan påverkas vid en eventuell olycka, dessa är:

- För alla byggnader inom 50 meter ifrån led ska minst en utrymningsväg finnas som inte vetter mot leden.
- Utforma området nära leden på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Dessa åtgärder ska beskrivas i planbeskrivningen. Den övre av dem bör även säkerställas genom planbestämmelse.

Ställplats för husbilar

Uppställningsplatsen för husbilar bör närmst kunna jämföras med camping ur ett säkerhetsperspektiv om Risakanlys för farligt gods i Hallands län är utgångspunkt. Det finns faktorer inom en camping som talar för ett lågt skyddsbehov och det finns faktorer som talar för ett högt skyddsbehov.

Faktorer som talar för lågt skyddsbehov:

- Området är under större delen av året tomt
- eller mycket glest befolkat. Detta innebär normalt att samhällsrisk, sett över ett år, blir låg.
- De enskilda personerna vistas vanligtvis på området under en begränsad tid. Detta innebär normalt att den individspecifika risken, sett över ett år, blir låg.

Faktorer som talar för högt skyddsbehov:

- Under en begränsad tid kan många personer vistas inom området.
- Personer är ofta mer eller mindre oskyddade eftersom husbilar/husvagnar kan förväntas ge ett mycket lågt skydd mot olyckslaster jämfört med vanliga byggnader.
- Det finns ofta ett stort antal gasolflaskor inom området som i händelse av brand kan förvärra situationen.

För att tillgodose både de faktorer som talar för ett lågt skyddsbehov och ett högt skyddsbehov är därför utgångspunkten i *Risakanalys av farligt gods i Hallands län* att utgå från en händelse med vätskebrand och att denna ska kunna hanteras. Detta medför att ett avstånd på 30 meter till farligt godsled behövs samt att åtgärder ska finnas som hindrar vätska från att rinna in på området och att sidoområdet längs med farligt godsleden ska utformas så att konsekvenser av ett avåkande fordon begränsas.

Detta innebär i den aktuella planen att uppställningsplatsen för husbilar/husvagnar ska vara 30 meter från väg 153 som närmst.

Kravet på åtgärd som hindrar vätska att rinna in på området finns i detaljplanen i och med diket, som regleras genom bestämmelsen m1. Detta område ska även vara fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål som kan punktera en tankbil. Denna åtgärd ska beskrivas i plan-beskrivningen tillsammans med nuvarande beskrivning av diket och bestämmelsen m1.

Som alternativ till att använda sig av *Risakanalys av farligt gods i Hallands län* kan kommunen välja att ta fram en egen riskanalys. Denna ska då visa att den beräknade risken är acceptabel, såväl individrisk som personrisk.

Råd enligt 2 kap. PBL

Natura 2000

I samrådsredogörelsen anger kommunen att de har uppdaterat planbeskrivningen avseende bedömning av påverkan på Natura 2000-området Högvadsån. Länsstyrelsen kan dock inte hitta någon utvecklad text.

Planbestämmelser

Utfartsförbud saknas mot väg 153.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar:

Endast en befintlig pumpstation som omfattas av reducerat baskrav enligt Riskanalys av farligt gods i Hallands län. Kommunen bedömer att en befintlig pumpstation som är byggd 20 meter från väggkant, där inga människor vistas, inte kan vara skäl att lämplighetspröva detaljplanen.

Planbestämmelser i plankarta och tydliggörande i planbeskrivningen läggs till enligt synpunkter under ställplats för husbilar. Inklusivt att ställplats ej får uppföras inom 30 meter från farligt godsled.

Eftersom planområdet gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.

Övriga synpunkter noteras.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Lantmäterimyndigheten 2023-03-28

Yttrande:

Lantmäteriet har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras.

2.2 Bygglövsnämnden 2023-03-31

Yttrande:

Bygglövsnämnden har tagit del av planförslaget gällande Ullared 2:212 och har inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Noteras.

2.3 Svenska kraftnät 2023-03-21

Yttrande:

Vi har i dagsläget inga anläggningar eller intressen som berörs i det aktuella området och har därför inga synpunkter på rubricerad remiss.

Kommentar:

Noteras.

2.4 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2023-03-29

Yttrande:

Masshantering

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har tidigare yttrat sig angående masshantering som en del av planbeskrivningen. Förvaltningen vill även tillägga att det, enligt gällande praxis i dagsläget, vid återvinning av avfallsmassor kan vara aktuellt med anmälnings-/tillståndsplikt beroende på den mängd avfallsmassor som ska återvinnas i anläggningsändamål. Detta gäller även om massorna understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för MRR (mindre än ringa risk). Massorna i det äldre upplag som anges i detaljplanen är att betrakta som avfall.

Dagvatten

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har tidigare yttrat sig angående dagvatten. En stor del av det har tydliggjorts i planbeskrivning. Dagvattenhantering kan spela stor roll då området dels tangerar vattenskyddsområde och dels innehåller en del naturvärden. I planbeskrivningen anges detaljerat hur dagvatten kan tänkas hanteras inom området men inte hur föroreningsgraden och därmed reningsgraden kan bli. Eftersom området innehåller förorenade massor är det av vikt att säkerställa att dagvattenhanteringen är tillräcklig för att dessa föroreningar inte ska ledas vidare bort från området.

Hantering av dagvatten från detaljplanelagda ytor kan vara anmälningspliktigt enligt miljöbalken.

Vattenskyddsområde

Av vad som framgår i planhandlingarna ska inte de delar av planen som ligger inom Ullareds vattenskyddsområde förändras vad gäller markanvändning.

Dock skall en yta i vattenskyddsområdets nordöstra delar användas som översilningsyta, i planhandlingarna kallat delområde 4. Av planhandlingarna framgår inte att det vatten som leds till översilningsytan genomgår någon ytterligare rening. Det vatten som leds till översilningsytan kommer från tak och asfalterade ytor. Eftersom översilningsytan ligger inom vattenskyddsområdets yttre skyddszon gäller §2e skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde Ullared, som säger att infiltrationsanläggningar för hushållspillvatten ej får anläggas utan tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden. Inom vattenskyddsområdet får inte heller deponering av avfall förekomma.

Vad gäller schaktningsarbeten får enligt §2h skyddsföreskrifter vattenskyddsområde Ullared inte ske till lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattennivå. Deponering av främmande massor får ej heller ske.

*Kommentar:
Synpunkter noteras.*

Kommunen informerar exploitören om dess förpliktelser och utgår ifrån att man anmäler eller söker om tillstånd för åtgärder vid behov.

2.11 Räddningstjänsten Väst 2023-03-08

Yttrande:

Räddningstjänsten Väst yttrade sig 2021-08-31 i detaljplaneärendet, diarienummer 2021-00543.

Räddningstjänsten Väst har för övrigt inget att erinra.

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

*Kommentar:
Noteras.*

2.13 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2023-03-23

Yttrande:

Kultur-, fritids- och tekniknämndens yttrande saknas i samrådsredogörelsen. Plankartan anger kommunal väghållning på allmän platsmark i området. Det finns inga gator på allmän platsmark utan endast natur. Det finns också ett område som anges som öppet vattenområde där mindre bryggor får anläggas.

Inom planområdet regleras verksamhet med ställplats för husbilar, parkeringar, bussparkering mm.

Väg 153 är primär väg för farligt gods, vilket tas i beaktning med en bebyggelsefri zon på 30 meter samt avåkningskydd.

Gång- och cykelvägar är idag inte utbyggt mellan centrala Ullared och Sönneräng. Området i direkt anslutning till busshållplats med timmestrafik.

Fritid och offentlig miljö

Ser positivt på att rekreationsområdet runt Sönnerängssjön säkerställs.

Befintligt elljusspår löper i direkt angränsning till aktuellt planområde. Det förutsätts att planändringen inte påverkar dess funktion, tillgänglighet och förutsättningar för skötsel på ett negativt sätt.

*Kommentar:
Noteras.*

2.14 VIVAB 2023-03-19

Yttrande:

Vatten och avlopp

Ett förtydligande i planbeskrivningen under avsnittet teknisk försörjning 5.6. Falkenbergs Vatten & Renhållning AB (Favrab) är huvudman för vatten, spillvatten, dagvatten samt anläggningar. Vivab sköter driften för anläggningar och ledningsnät på uppdrag av Falkenbergs Vatten & Renhållning AB. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för kommunalt vatten-, spill- och dagvatten. Fastigheten är ansluten som avtalskund med vatten och spill.

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Avfallshantering

Inget ytterligare att erinra

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring vatten och avlopp enligt synpunkt.

Övriga synpunkter noteras.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 Global Connect AB, 2023-03-03

Yttrande:

Hej.

Vi ligger i området med en kabel i Nordöstra delen, samt en kommunal anslutning.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med u-område.

3.2 EON Energidistribution AB, 2023-03-23

Yttrande:

E.ON noterar att det saknas ett E₁-område för befintlig transformatorstation URD-703, se bifogad karta.

Transformatorstation

E.ON hemställer att det i plankartan sätts ut ett E₁-område, med benämning ”Transformatorstation”. Ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan

försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

För det E-områden som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast "Teknisk anläggning" vid beteckningen "E". E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E₁ -Transformatorstation".

I planbeskrivningen under 6.4 "Exploateringsavtal" önskar E.ON ett förtydligande kring punkten anslutningsavgifter.

I övrigt har E.ON inga ytterligare synpunkter över granskningshandlingarna.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med E-område enligt synpunkt. Utritad E-område ändras till E₁ – transformatorstation.

Punkten kring anslutningsavgifter förtydligas i planbeskrivningen.

3.3 Region Halland 2023-03-20

Yttrande:

Planområdet har marginell påverkan på kollektivtrafiken. Hallandstrafiken ser positivt på att Gekås skapar egen bussparkering och att Ullared utvecklas som besöksmål. Hallandstrafiken är däremot måna om att flytten av parkeringen inte medför en negativ indirekt påverkan på den allmänna kollektivtrafiken genom att Hallandstrafikens hållplatsområde i Ullared inte används som uppställningsplats eller drop-off-yta för turistbussar pga flytt av deras bussparkering.

Kommentar:

Noteras.

3.4 Skanova (Telia Company) AB, 2023-03-06

Yttrande:

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentar:

Noteras.

3.5 Vattenfall Eldistribution AB, 2023-03-16

Yttrande:

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

Kommentar:

Noteras.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2023-03-23

Yttrande: För att kunna komma in till min fastighet Ullared 5:1 och köra på vägarna som tidigare behöver vägarna fortfarande vara tillgängliga.

Se bilaga 1 och 2 samt synpunkt skickad via mail 2022-01-07, ämne Diariendr S-2021-2006.

Kommentar:

Avtal skrivs med Gekås Ullared AB om en ny tillfart väster om lagerbyggnaden eller annan överenskommen lösning genom planområdet.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSEENTER M FL

5.1 Skogsstyrelsen, 2023-03-29

Yttrande:

Skogsstyrelsen har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

Kommentar:

Noteras.

5.2 Ullareds samfällighetsförening 2023-03-29

Yttrande:

Vi fick papper angående plan för Ullared 2:212 och vi har inget att anmärka på men en tanke är om det går att ha en överdel av byggnaden som smälter in i omgivningen.

Kommentar:

Synpunkt noteras. Den högsta delen av byggnaden blir inte dominerande i landskapet, utan bäddas in i landskapets höjder söder och öster om lagerbyggnaden.

6. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbestämmelser och tydliggörande i planbeskrivningen läggs till gällande säkerhetsåtgärder längs väg 153. Inklusivt att ställplats ej får uppföras inom 30 meter från farligt godsled.
- Planbeskrivningen kompletteras med förtydligande kring vatten och avlopp.
- Plankartan kompletteras med u-område.
- Plankartan kompletteras med E-område och utritat E-område ändras till E₁ - transformatorstation.
- Text om anslutningsavgifter förtydligas i planbeskrivningen.

Planhandlingarna föreslås antas efter gjorda revideringar.

7. NAMNLISTA

Följande har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis ej har blivit beaktade i och med föreliggande förslag. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Förkortningen (s) efter namnet anger att synpunkten inkom under samrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad (s,g)
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad (s,g)
Sakägare 1 (g)

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29-30 § PBL, efter ett eventuellt antagande. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande klarlägger besvärsrätten.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
Sakägare 1

Upprättad av
Planenheten