



**Falkenbergs  
kommun**

Detaljplan för  
**Del av Ullared 2:2 m fl**  
Falkenbergs kommun

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

---

Upprättad 2021-05-19

---

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2017-06-13 § 162 i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av Ullared 2:2 m fl. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2020-06-26 § 184 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2020-07-02 till 2020-09-02 varit tillgängligt för allmänheten i Stadshuset och varit publicerat digitalt på kommunens hemsida.

Samrådet annonserades i Hallands Nyheter 2020-07-02. Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2020-02-27 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista. Ett samrådsmöte hölls 2020-07-08 och ca 20 personer deltog.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i koncentrerat och något redigerat skick (all saktext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum.

**SAMMANFATTNING**

---

Under samrådet inkom 18 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst planförslagets påverkan på Natura2000-området Högvadsån. Översvämningsrisk, planförslagets påverkan på kulturmiljön och olägenheter för närboende är också frågor som berörs. Utredningar efterfrågas vad gäller risk kopplat till farligt gods.

---

## 1. LÄNSSTYRELSEN 2020-09-03

---

Yttrande:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget kan komma att prövas.

Länsstyrelsen befarar att:

- riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas.
- miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas.
- det som föreslås blir olämpligt med avseende på hälsa och säkerhet och risken för olyckor, översvämning och erosion.

*Riksintressen*

*Natura 2000*

Kommunen anger att utifrån årsbelastningen kommer situationen i Högvadsån inte att försämrats om avsedd reningsgrad i dagvattenanläggningarna uppfylls. Men kommunen anger även att eftersom årsbelastning använts för att beräkna de föroreningar som tillförs ån, är beräkningarna inte gjorda efter den situation då ån är känsligast. Det anges vidare att en negativ påverkan på ån kan uppstå främst vid skyfall under sommaren efter en torr period, vilket är den situation där föroreningshalterna kan bli som störst och ån är som känsligast. Det anges även att en sådan händelse inte återkommer så många gånger under en hundraårsperiod. Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen behöver utveckla resonemanget om påverkan på Natura 2000 med avseende på den situation där ån anges vara som känsligast. Det måste framgå av planbeskrivningen hur miljön i Natura 2000-området påverkas även vid denna situation samt hur man har kommit fram till detta. En bedömning måste göras huruvida en betydande påverkan på miljön i Natura 2000-området kan uppstå vid denna situation. Angivelsen att denna händelse inte inträffar så många gånger under en hundraårsperiod utgör inte en tillräcklig bedömning av påverkan på ån. Om planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området, krävs en tillståndsprövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Närheten till Högvadsån ställer krav på särskilda försiktighetsåtgärder. För att kunna begränsa skadeverkningarna av en eventuell brand eller ett annat utsläpp måste släckvatten kunna tas om hand innan det når ån. En riskanalys krävs för att identifiera risker och föreslå skyddsåtgärder.

*Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för vatten*

Se Natura 2000 Högvadsån och erinran gällande risk för bristande rening av dagvatten.

*Hälsa och säkerhet*

*Förorenat område*

Erhållna analysresultat i den översiktliga miljötekniska markundersökningen, daterad 2019-08-22, visar halter av PAH-H över riktvärdet för *Känslig Markanvändning* i ett ytligt jordprov i norr. I planbeskrivningen föreslås gröna ytor som kan användas för lek och rekreation i anslutning till motellbyggnaderna i sydost. Länsstyrelsen vill poängtera att det är viktigt att dessa grönytor förblir i sydost. I annat fall

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Ullared 2:2 m fl

behöver föroreningen i norr avgränsas och saneras. Om markarbeten ska utföras i det förorenade området i norr behöver massorna klassas för att avgöra korrekt hantering. Innan sådant arbete påbörjas ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28 § förordning (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten. Länsstyrelsen anser att den ytligt förorenade jorden i norr bör schaktas bort i samband med entreprenaden om kostnaden inte blir för stor även om markarbeten i område inte är planerade.

#### *Risk för olyckor översvämning och erosion*

##### *Farligt gods*

Risker med transport av farligt gods ska beaktas inom 150 meter från farligt godsled. Planområdet har två farligt godsleder som finns inom 150 meter från området, väg 153 och väg 154. Eftersom det är fler leder än en, och därmed flera riskkällor, är inte de riktlinjer Länsstyrelsen i Hallands län tagit fram (Riskanalys av farligt gods i Hallands län, 2011) tillämpliga och en separat riskanalys behöver tas fram. Riskanalysen ska beskriva lämpligheten att bebygga området på tilltänkt sätt med hänsyn tagen till risk för olyckor med farligt gods. Analysen ska presentera individrisk- samt samhällsrisk och eventuella säkerhetshöjande åtgärder som krävs för att uppnå en acceptabel risknivå.

##### *Risk för översvämning*

Av VA- och dagvattenutredningen framgår nederbörd från ett ca 46 ha stort avrinningsområde. Det vatten som inte dagvattennätet klarar av att ta hand om söker sig över befintliga rinnvägar genom området till recipienten Högvadsån. Dessa rinnvägar ner mot Högvadsån är de enda rinnvägar från detta avrinningsområde. En rinnväg löper på Persgårdsvägen framför varuhuset mot öster för att sedan vika av söderut mot Högvadsån. En stor del av avrinningsområdet består av hårdgjorda ytor, och av utredningen framgår det att vid tidpunkter då dagvattennätet inte kan ta hand om mer vatten, tillåts parkeringsytor översvämmas. Det planerade området får en betydligt större yta för bebyggelse och hårdgjorda ytor mot tidigare, ytor för infiltration minskas därigenom. Kända problem med inträngande vatten finns i Församlingshemmet på Ullared 2:199 beläget alldeles intill planområdet. Dagvattennätet och fördröjningslösningar dimensioneras för 20-årsregn. För att bedöma risken för översvämningar har länsstyrelsen valt att använda återkomsttiden 100-årsregn som vägledande för när en bedömning av översvämningensrisken ska göras. Regnvolymen för ett 100-årsregn varierar och beror på regnets varaktighet. Utredningen har valt klimatfaktorn 1,2 som underlag för beräkning av dagvattenflödet. Lämplig klimatfaktor för ett regn med 100-års återkomsttid är utifrån dagens kunskapsläge 1,2–1,4, vilket innebär att regnvolymen väntas öka med 20–40 % fram till år 2100. Hänsyn behöver också tas till förändrad nivå på grundvattnet och att byggnaders grundkonstruktioner behöver placeras på sådant sätt att den inte tar skada vid översvämning. Länsstyrelsen anger i sitt yttrande att inre Halland med området kring Ullared är bland det mest nederbördsrika i Götaland, och med hänsyn till den allt mer ökande nederbördsmängden bedömer länsstyrelsen att en högre klimatfaktor väljs. Länsstyrelsen bedömer att de planerade motellbyggnaderna i sig inte utgör en viktig samhällsfunktion men Boverkets anger i vägledning avseende översvämningensrisken från skyfall för samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt, att som ett minimum bör dessa planläggas så att den årliga sannolikheten för skada på bebyggelsen vid

översvämning är mindre än 1/100. Detta är samma utgångspunkt som för ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet. Effekten av ett förändrat klimat under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Översvämningens risk från Högvadsån utgår från befintliga och tidigare förhållanden, men bör utgå från uppskattade framtida förhållanden, trots att översvämningsskartering inte är gjord för större delen av Högvadsån. Enligt SMHI's rapport framgår det att medeltillströmningen för samtliga vattendrag i Halland ökar vintertid med 40-55% för scenario RCP 8.5. Utredningen har identifierat risk för översvämning inom delavrinningsområde beläget i den nordvästra delen av planen samt risk för negativ påverkan av intilliggande grannfastigheter i samband med skyfall. Dessa risker behöver förebyggas i planarbetet. Planbeskrivningen och utredningen anger att skador genom översvämning förebyggs med att den föreslagna bebyggelsens marknivå sätts tillräckligt hög och att mark lutar från bebyggelsen. Längorna i den västra delen av planområdet hamnar vid en skyfallsväg, vilken bedöms riskera vattensamlings- och högre flöden mellan byggnaderna på hårdgjorda ytor. Förebyggande åtgärder planeras i huvudsak vid ett befintligt förråd vid den norra delen av kyrkans parkeringsplats och utmed kyrkans parkeringsplats i den västra delen av planområdet. För att bedöma översvämningens riskerna anser länsstyrelsen att hänsyn behöver tas till högre klimatfaktor, att hänsyn tas till förhållanden utanför planområdet i större utsträckning. Vad gäller förebygga skador framgår det av rättsfall att vid översvämning räcker det inte att endast införa en planbestämmelse om färdigt golv (utredningen anger en minsta nivå på mark, men inte nivå för golv). Vid bestämmande av planrådets storlek och gränser är det viktigt att ett skydd är verkningfullt. Sammantaget bedöms det föreliggande risker med översvämning och skyfall inom detta komplexa område som i planarbetet inte är tillräckligt utredda.

#### *Råd om tillämpningen av kap 2 PBL*

##### *Förhållande till Översiktsplan*

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande Översiktsplan och Fördjupad Översiktsplan till viss del. I den kommunala översiktsplanens generella rekommendationer för mark- och vattenanvändning för delområde Ullared konstateras att bebyggelseutveckling i första hand ska ske genom förtätning och förädling av befintlig bebyggelse. Översiktsplanens markanvändningskarta anger dock verksamhetsområde och tätortsområde.

##### *Brand -och säkerhetssynpunkter*

I nära anslutning till planen ligger varuhuset där flera tusen människor inryms. Vid en utrymning av varuhuset är det oklart hur utrymda människor påverkar trafiksituationen så som räddningstjänstens framkomlighet i området. En utredning bör göras där en utrymning med maxantal av kunder simuleras, för att få en bild över hur ytorna runt varuhuset/planen påverkas. I samrådshandlingen står det att planförslaget inte försvårar för Räddningstjänstens framkomlighet. Då det är ett komplext område, så som höjdskillnader, mycket folk, mycket trafik, utplacerade begränsningar av framkomlighet för bilar mm bör framkomligheten för Räddningstjänsten redovisas så att den kan ske hinderfritt. I Dagvattenutredningen står det under 2.11 Befintlig vattenförsörjning, att servisledningar som fastigheterna är anslutna till har okänd dimension. Det behöver redovisas att tillgången till släckvatten blir säkerställd.

Avståndet mellan motellbyggnaden i söder och varuhuset är kort och det bör tydliggöras hur brandsäkerheten med avseende på spridning tillgodoses.

### *Kulturmiljö*

I planbeskrivningen bör framgå att inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland gjordes i samverkan mellan Kulturmiljö Halland, de halländska kommunerna och Länsstyrelsen. Syftet med inventeringen är bland annat att bebyggelsens kulturvärden ska kunna säkerställas i den kommunala planeringen. Det är endast runt tio procent av bebyggelsen i Halland som blivit utpekad som kulturhistoriskt värdefull i inventeringen. Bebyggelse som pekats ut som kulturhistoriskt värdefull bör bevaras, och kommunen bör sträva efter att reglera bevarandet genom bestämmelser i detaljplan. Där planbeskrivningen i avsnitt 5.2 redogör för planområdets befintliga bebyggelse benämns endast byggnaden på Ullared 2:206, den så kallade Landbrogården, som av kulturhistoriskt värde och utpekad i bebyggelseinventeringen. Även byggnaden på Ullared 2:2, som i planbeskrivningen benämns som Gula villan, är kulturhistoriskt värdefull och har liksom Ullared 2:206 klassificerats som klass C i bebyggelseinventeringen. Byggnaden tillhör en av de äldre gårdarna som tidigare legat på platsen. Detta bör framgå i planbeskrivningen. Planbeskrivningens förklaring av byggnader av klass C som byggnader av lokalt intresse är en förenkling av de identifierade kulturhistoriska värdena hos byggnaderna och det bör förtydligas att klass C liksom klass A och B, innebär ett kulturhistoriskt värde som på lämpligt sätt bör hanteras i planarbetet. Eftersom planbeskrivningen konstaterar att jordbruket och skogsbruket förr var de dominerande näringarna i Ullared bör de båda kulturhistoriskt värdefulla byggnadernas koppling till det äldre jordbrukssamhället också tas upp för ett kulturhistoriskt sammanhang och förståelsen för den befintliga kulturmiljön. I planbeskrivningen saknas ett resonemang kring den negativa påverkan på kulturmiljön som planförslaget innebär genom att två utpekad kulturhistoriskt värdefulla byggnader tillåts rivas och ersättas av ny bebyggelse i större skala. Kulturmiljö är ett allmänt intresse. Om kommunen väljer att medge rivning av bebyggelse som klassats som kulturhistoriskt värdefull i bebyggelseinventeringen bör de överväganden som legat till grund för beslutet redogöras för med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser, enligt PBL 4 kap 33 §. Konsekvenser vad gäller kulturmiljön berörs endast mycket kortfattat i planförslaget i avsnitt 7.3 Sociala konsekvenser. I planbeskrivningens avsnitt om tidigare ställningstaganden och gällande detaljplaner nämns inte att byggnaden på Ullared 2:206, Landbrogården, omfattas av förvanskningförbud och varsamhetsbestämmelser i egenskap av särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad i gällande detaljplan från 1999. Inte heller nämns att planen reglerar att ny bebyggelse inom fastigheten ska ta särskild hänsyn till omgivningens egenart utifrån att det är en värdefull miljö. Eftersom kommunen tidigare tagit så tydlig ställning för byggnadens bevarande bör detta finnas med i planbeskrivningen och ett tydligt resonemang kring kommunens ändrade inriktning bör synas. I den kommunala översiktsplanens generella rekommendationer för mark- och vattenanvändning för delområde Ullared konstateras att bebyggelseutveckling i första hand ska ske genom förtätning och förädling av befintlig bebyggelse. Att klokt ta tillvara den befintliga bebyggelsen och bygga vidare på den kulturmiljö som finns bör vara en självklar del i arbetet mot en hållbar utveckling. Att ta tillvara kulturvärden i den byggda miljön ingår också i det nationella miljömålet God bebyggd miljö. Ett resonemang kring detta bör synas i planförslaget. Det bör också redogöras för hur planen förhåller sig till de

kommunala strategierna för en hållbar framtid där det konstateras att kommunen ska utvecklas i balans med de tillgångar och värden som finns i natur- och kulturmiljön, att befintlig bebyggelsestruktur i kommunen ska förstärkas genom att man förtätar och kompletterar där det redan är byggt samt att kommunen ska medverka till att bevara, levandegöra och utveckla kulturmiljöer. Eftersom planförslaget delvis går emot de kommunala planeringsstrategierna bör en diskussion kring detta synas i planbeskrivningen. Ur kulturmiljösynpunkt är det positivt att den lagskyddade kyrkomiljön i Ullared lyfts fram som en kulturhistoriskt värdefull miljö att värna och att siktlinjer från torget till kyrkan bibehålls, liksom de två stora äldre träden inom fastigheterna Ullared 2:33 och 2:2. Att bevara befintliga siktlinjer mot kyrkan är dock inte något som automatiskt stärker den nya bebyggelsens koppling till den äldre kulturmiljön.

#### *Energihushållning*

Eftersom fjärrvärmenät är framdraget i närheten av området, bör förlängning av nätet för anslutning till detta prövas. Enligt Falkenberg Energi är fjärrvärmen helt förnyelsebar.

#### *Koppling till miljömålen*

I den av Länsstyrelsen nyligen antagna ”Plan för infrastruktur för elfordon och förnybara drivmedel: regional plan för Hallands län” (Länsstyrelsens meddelande 2019:29) framhålls att det är viktigt att främja snabbladdning vid större orter och längs viktiga stråk samt att främja etablering av tankstationer för förnybara drivmedel för såväl tyngre transporter som för lätta fordon. Boverket planerar att införa föreskrifter om laddstolpar under hösten 2020. Att planera för en god infrastruktur för fossilfria transporter är en viktig del i arbetet med att nå de nationella och regionala klimatmålen. Enligt dessa behöver klimatgasutsläppen från transportsektorn minska med minst 70 procent mellan 2010 och 2030. Eftersom de transportrelaterade klimatgasutsläppen i Halland endast minskat med 15 procent mellan 2010 och 2017, krävs omfattande insatser. I ”Energi- och klimatstrategi för Hallands län” (Länsstyrelsens meddelande 2019:22) framhålls att fossilfria och effektiva transporter är den största klimatutmaningen i Halland.

#### *Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder- Stads- och landskapsbild mm*

Planbeskrivningen anger att det är viktigt bevara siktlinjerna till kyrkan. Ett PM Gestaltungsprinciper anger som syfte att viktiga siktlinjer mot till exempel kyrkan bevaras. Som principer för området kring Göran Karlssons väg anges att ”i ett storskaligt handelsområde måste den mänskliga skala värnas. Det innebär exempelvis omsorg om avstånd mellan byggnadskroppar genom att uppmärksamma siktlinjer och detaljer”. Länsstyrelsen rekommenderar att mötet mellan den stora varuhusbyggnaden och kommande bebyggelse studeras vidare. Det arkitektoniska förhållandet mellan nya lägre byggnader placerade invid varuhusbyggnaden bör studeras vidare. Denna fråga och frågan om siktlinjer bör möjligt studeras i ett vidare sammanhang inom området.

#### *Vatten och avlopp*

Gällande detaljplan 2009-01-13 har för området strax söder om det föreslagna planområdet en bestämmelse om att ”Magasin för omhändertagande av släckvatten ska

finnas. Magasin kan utformas som rörmagasin under mark. Total lagringsvolym på varje dagvattenssystem ska i magasin och dagvattenssystem klara 250 kvm” I planhandlingarna eller VA- och dagvattenutredning framgår det inga uppgifter om hur det planerade området förhåller sig till denna bestämmelse.

#### *Avfallshantering*

Planen bör säkerställa ytor för miljöbyggnader och att dessa nås på ett lämpligt sätt av renhållningsfordon.

#### *Trafikfrågor*

Hänvisas till trafikverkets yttrande 2020-08-05 till kommunen.

#### *Övriga råd om tillämpningen av PBL*

##### *Planbestämmelser och planbeskrivning*

Bestämmelsen a<sub>1</sub> anger både att träd inte får fällas och att det krävs marklov för trädfällning. Detaljplanen behöver ange tydliga förutsättningar i bestämmelserna eller i planbeskrivningen för vad som krävs för att marklov ska kunna ges för fällning. Länsstyrelsen upplyser vad bestämmelsens formulering innebär i praktiken och informerar om var det finns exempel på lämpliga formuleringar.

##### *Kommentar:*

*Miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen föreslås kompletteras med resonemanget om påverkan på miljön i Natura 2000 med avseende på den situation där ån anges vara som känsligast. En komplettering av dagvattenutredningen föreslås tas fram.*

*Kommunen noterar synpunkter gällande hantering av massor i det förorenade området i norr. Fastighetsägaren, Gekås AB, informeras om Länsstyrelsen synpunkten att den yttligt förorenade jorden i norr bör schaktas bort i samband med entreprenaden om kostnaden inte blir för stor även om markarbeten i område inte är planerade.*

*Planområdet ligger på ett avstånd om ca 150 meter från väg 153 och ca 120 meter från väg 154. i öster. Mellan dessa vägar och planområdet finns befintlig bebyggelse. Inom planområdet möjliggörs motelverksamhet. Efter dialog med Länsstyrelsen kring lämplig hantering av risker föreslås en kvalitativ riskanalys tas fram.*

*Externa utredningar samt planbeskrivningen föreslås kompletteras gällande risk för översvämning, klimatfaktor och återkomsttid samt risk för översvämning av intilliggande grannfastighet.*

*En dialog föreslås genomföras med Gekås gällande tillgången till släckvatten. Avståndet mellan motellbyggnaden i söder och varuhuset är 8 meter vilket är tillräckligt för att förhindra brandspridning vid ett brand. En dialog föreslås genomföras med Gekås gällande brandklass för varuhusets fasad. Ett Brand-PM föreslås tas fram.*

*Planbeskrivningen föreslås justeras så att det tydligt framgår att inventeringen av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Halland gjordes i samverkan mellan Kulturmiljö Halland, de halländska kommunerna och Länsstyrelsen.*

*Planbeskrivningen föreslås kompletteras med ett resonemang kring den negativa påverkan på kulturmiljön som planförslaget innebär genom att två utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader tillåts rivas och ersättas av ny bebyggelse i större skala. De överväganden som ligger till grund för att möjliggöra rivning av bebyggelse föreslås tydliggöras i planbeskrivningen.*

*Planbeskrivningen föreslås justeras med en tydligare redogörelse för hur planen förhåller sig till de kommunala strategierna för en hållbar framtid där det konstateras att kommunen ska utvecklas i balans med de tillgångar och värden som finns i natur- och kulturmiljön, att befintlig bebyggelsestruktur i kommunen ska förstärkas genom att man förtätar och kompletterar där det redan är byggt samt att kommunen ska medverka till att bevara, levandegöra och utveckla kulturmiljöer.*

*Planbeskrivningen avses förtydligas att magasin under mark för omhändertagande av släckvatten som finns som bestämmelse i gällande detaljplan 2009-01-13 inte är utbyggt.*

*Planen säkerställer ytor för miljöbyggnader och dessa nås på ett lämpligt sätt av renhållningsfordon, vilket framgår av planbeskrivningen.*

*Bestämmelsen a<sub>1</sub> gällande fällningsförbud för träd samt krav på marklov för trädfällning föreslås förtydligas. Planbeskrivningen föreslås kompletteras med resonemang vad som krävs för att marklov ska kunna ges för fällning.*

## **2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG**

### **2.1 Trafikverket 2020-08-05**

Yttrande:

Trafikverket redogör att planområdet ligger intill statliga vägar 153 och 154. Tillfart till planområdet går från väg 154 som har en skyltad hastighet på 40 km/tim och trafikmätning från år 2018 visar en årsmedeldygnstrafik på 3965 fordon per dygn varav 515 är lastbilar. Trafikverket välkomnar breddningen av Persgårdsvägen för att förbättra trafikförhållandena. Persgårdsvägen ansluter med väg 154 som är statlig. I förslaget föreslås att anlägga en refug inom statligt vägområde (väg 154) för att skydda oskyddade trafikanter. Förslaget innebär dock att större södergående fordon från Persgårdsvägen riskerar att hamna på motgående körbana. Kommunen bör testa dimensionerna i kurvan söderut på väg 154 för att ta reda på hur långa fordon som får plats. Trafikverket motsätter sig inte en refug på väg 154 men föreslår att refugen är målad istället för anlagd med kantsten så att längre fordon kan låna av refugen istället för annat körfält ifall kurvan blir för snäv. I korsningen Persgårdsvägen – Väg 154 finns behov för åtgärder för att skydda även de gc-trafikanter som korsar Persgårdsvägen till och från macken. Idag finns en 17,2 meter bred bilpassage som utgörs av mackens infart samt Persgårdsvägen. Trafikverket anser att

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Ullared 2:2 m fl



kommunen bör dimensionera för en korsning för att skydda gc-trafikanter. Ifall planförslaget innebär ökad trafikallstring kommer där bli en ännu mindre hållbar situation. Trafikverket föreslår att avgränsa infarten till och från macken för att korta ner och tydliggöra bilpassagen. Det går att lägga korsningskurvan längre söderut och fortfarande ha en komfortabel anslutning till macken. Alternativt föreslår Trafikverket att anlägga en mittrefug på Persgårdsvägen för att korta ner korsningen av passagen. Trafikverket har tagit del en trafikutredning där slutsatsen är att planförslaget inte ökar trafikallstringen märkbart i området. Trafikverket delar uppfattningen om att planförslaget inte påverkar statlig infrastruktur negativt.

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

*Kommentar:*

*Trafikverkets synpunkter gällande åtgärder på väg 154 och förslag på åtgärder för att skydda gc-trafikanter på Persgårdsvägen noters. Trafikverkets synpunkter bör beaktas i ett senare genomförandeskede. Dessa synpunkter bedöms dock inte skapa behov av revideringar i planhandlingarna.*

## 2.2 Lantmäterimyndigheten 2020-09-03

Yttrande:

Lantmäteriet skriver i sitt yttrande att i planbeskrivningen anges övergripande att avtalet ska reglera olika frågor, dock ej vem som ska ansvara för de olika åtgärderna. För att göra redovisningen tydligare av exploateringsavtalet skulle det kunna göras en hänvisning till andra rubriker i planbeskrivningen där mer information framgår. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras. Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL, uppges det i yttrandet. Lantmäteriet hänvisar till handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd angående lagstiftningens krav. Lantmäteriet berömmar fastighetskonsekvenskartan som redovisas på s. 27 i planbeskrivningen. Den ger en bra översikt över vilka fastighetsåtgärder som planeras i samband med planens genomförande. Lantmäteriet uppmärksammar att planområdet även ser ut att omfatta del av Ullared 7:8 och att det kan tydliggöras i fastighetskonsekvenskartan till vilken fastighet del av 7:8 ska regleras. I originalyttrande finns urklipp från plankartan.

Ett område av Ullared 2:199 omfattas av planförslaget (nordöstra hörnet). Det saknas beskrivning av vad som händer med detta hörn. Det kan läggas till i fastighetskonsekvenskartan. Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledning till förmån för Falkenberg Vatten och Renhållnings AB. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att vatten- och avloppsledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i

planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område. Lantmäteriet upplyser att på s. 28 i planbeskrivningen redovisas att ledningsrätt 1382-14/10.1 berör Ullared 2:2 och 7:8. Rätt beteckning ska vara 1382-12/11.6, och är till förmån för Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen föreslås kompletteras gällande redovisningen av exploateringsavtalet med hänvisning till andra rubriker i planbeskrivningen. Planbeskrivningen föreslås kompletteras med exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna.*

*Fastighetskonsekvenskarta föreslås kompletteras enligt lantmäteriets synpunkter gällande Ullared 7:8 och Ullared 2:199.*

*Planhandlingar föreslås kompletteras gällande ledningsrätt för vatten och avloppsledningar. Planbeskrivningen föreslås kompletteras gällande rätt beteckning för ledningsrätt.*

### 2.3 Barn- och utbildningsnämnden 2020-08-21

Yttrande:

Då planarbetets syfte är att möjliggöra bebyggelse av ca 60 lägenheter för motellverksamhet samt att förbättra trafikförhållandena inom planområdet, bedömer nämnden att detta inte har inverkan på nämndens verksamheter. Barn- och utbildningsnämnden har därmed inga synpunkter på planarbetet.

*Kommentar: Noteras.*

### 2.4 Bygglovsnämnden 2020-09-02

Yttrande:

Bygglovsnämnden ställer sig positiv till planförslaget men vill framföra att det bör finnas någon typ av utformningskrav på material och färg för att säkerställa en gemensam gestaltning för det nya området. Det finns inga angivna utformningskrav förutom att taken ska bekläs med vegetation för att fördröja dagvattnet. Bebyggelsen regleras endast med nockhöjd. Utöver detta kommer installationshuvar/tekniklådor vara möjliga om det inte regleras på något sätt. Komplementbyggnadens yta i anslutning till en av motellbyggnaderna är väldigt begränsad. Det bör ses över om komplementbyggnaden får sammanbyggas med motellbyggnaden eller om den ska vara fristående. Om inget uttryckligen står blir en komplementbyggnad som byggs samman med motellbyggnaden en del av den byggnaden och därmed en avvikelse från detaljplanen. I detaljplanens andra delar har bygglovsnämnden inga synpunkter.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen föreslås kompletteras angående frågor kring gestaltning av den nya bebyggelsen. Planhandlingar föreslås kompletteras gällande utformning av bygg rätt för komplementbyggnad och reglering av höjd.*

## 2.6 Falkenberg Energi AB 2020-07-06

Yttrande:

Falkenberg Energi (Feab) har Fjärrvärmenät i området. Det finns belysning i området. Bifogad ritning på befintligt nät i området finns i yttrande.

*Kommentar: Noteras.*

## 2.10 Miljö- och hälsoskydds nämnden 2020-08-26

Yttrande:

Miljö- och hälsoskydds nämnden upplyser att för hotellverksamhet tillämpas riktvärden för mindre känslig markanvändning vilket innebär att inga saneringsåtgärder behöver genomföras vid provtagningspunkten där föroreningar över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM) men under MKM påträffades. Om massorna med föroreningshalter över KM behöver flyttas eller andra saneringsåtgärder behöver genomföras ska detta anmälas till miljö- och hälsoskydds förvaltningen senast 6 veckor innan planerad start av arbetet enligt 28 § i förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. I samrådshandlingen står det att det inom planområdet finns träd med höga naturvärden och att dessa i första hand bör bevaras. Skulle detta visa sig vara omöjligt bör de naturvärden och ekosystemtjänster som träden tillhandahåller ersättas genom så kallad ekologisk kompensation. Miljö- och hälsoskydds nämnden ställer sig positiva till att träden bevaras så långt det är möjligt. Nämnden ser också positivt på förslaget om att avgränsa områden med planbestämmelse "*Marklov krävs även för trädfällning*" och att man på det viset hindrar oavsiktlig nedfällning av träden. Nämnden bedömer det också som rimligt att det i lovprövningen villkoras lämpliga kompensationsåtgärder om träden behöver tas bort. Det är viktigt att allt dagvatten inom området kan omhändertas och renas i tillräcklig utsträckning, även vid större nederbörds mängder och skyfall, då recipienten för utsläpp av dagvattnet är Högvadsån. Även om man i planhandlingarna kommer fram till att situationen i ån inte kommer att försämrats kan det bli aktuellt med en prövning av tillåtligheten att släppa dagvattnet till Natura 2000-området Högvadsån. I planhandlingarna anger man att i det fall menlig påverkan på Högvadsån kan ske är vid skyfall under sommaren efter en torrperiod vilket inte sker så många gånger under en hundraårsperiod. Med anledning av att Högvadsån är ett Natura 2000- område och då en dialog behöver ske med Länsstyrelsen behöver detaljplanen skapa de förutsättningar som krävs för att man ska kunna rena allt utgående dagvattnet från området, även i de mindre vanliga fallen som man anger att menlig påverkan kan ske. Vidare behöver uppförandet av en dagvattenanläggning anmälas till miljö- och hälsoskydds förvaltningen senast sex veckor innan anläggandet sker. Miljö- och hälsoskydds förvaltningen har i ett tidigare skede av planprocessen informerat om att det hade varit bra med en lekplats inom planområdet eftersom ganska mycket grön yta ersätts med asfalterad yta. Lekplatsen skulle i så fall även kunna fungera som ett sätt att införa ekosystemtjänster i området. Miljö- och hälsoskydds förvaltningen har sedan tidigare information om att det har förekommit översvämning ifrån avloppet i källaren på den intilliggande fastigheten Ullared 2:199 (Ullareds församlingshem, Kyrkovägen 1). Miljö- och hälsoskydds nämnden vill därför belysa vikten av att den planerade byggnationen inte ska medföra en olägenhet eller negativ påverkan på intilliggande fastigheter.

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Ullared 2:2 m fl

*Kommentar:*

*Miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen föreslås kompletteras med resonemanget om påverkan på miljön i Natura 2000 med avseende på den situation där ån anges vara som känsligast. En komplettering av VA- och dagvattenutredningen föreslås tas fram.*

*VA- och dagvattenutredning föreslås kompletteras med en resonemang kring hantering av risk för översvämning av intilliggande grannfastighet.*

*Kommunen noterar och föreslås informera fastighetsägaren, Gekås AB gällande lämplig hantering av massor i det förorenade området i norr.*

*Inom planområdet finns ytor som inte får bebyggas och inte heller hårdgjas. Dessa ytor är lämpliga för lek. Fastighetsägare har möjlighet att anlägga lekplats om behovet uppstår.*

#### 2.11 Räddningstjänsten 2020-07-28

Yttrande:

Räddningstjänsten har tagit del av inkomna handlingar och har följande att erinra:

- Vid utformning av områdets vattenledningsnät bör hänsyn tas till maximalavståndet 150 meter mellan brandposter samt kraven på tryck och flöde av brandvatten enligt VAV P83.
- Tillgänglighet för räddningstjänstens fordon skall anordnas så att avstånd mellan uppställningsplats och angreppsvägar i form av entréer inte överstiger 50 meter.
- För räddningsvägar hänvisar räddningstjänsten till *PM7 Tillgänglighet och framkomlighet räddningsvägar* se [www.rvast.se](http://www.rvast.se) -> Företag/verksamheter -> PM.
- Den östra byggnader är tänkt att placeras fem meter från den östra fastighetsgränsen. Om det på intilliggande tomt skulle uppföras annan byggnad närmare än åtta meter kommer åtgärder för att förhindra brandspridning mellan byggnaderna att behöva vidtas på den tillkommande byggnaden.

*Kommentar:*

*Synpunkterna noteras och fastighetsägaren föreslås informeras.*

#### 2.14 VIVAB 2020-09-01

Yttrande:

Vivab anser att plankarta ska kompletteras med bestämmelse att lägsta nivå av överkant för färdigt golv ska vara beläget minst 0,3 m över mark i förbindelsepunkt samt att källare inte får finnas. Texten i planbeskrivningen 5.4 Gator och trafik *Gata med gångbana och dagvattenhantering* bör förtydligas att det är inte dagvattenhantering utan översvämningsyta för gatan. Översvämningsytan är en gatanläggning. Texten i planbeskrivningen 5.6 Teknisk försörjning "*VIVAB har konstaterat att befintligt spillvattennät sannolikt är underdimensionerat för att möta framtida explosioner*" ska strykas. Under avsnittet om Dagvatten bör det framgå att då förändringen av fastigheten kommer att innebära högre och snabbare avrinning än dagsläget, är det en förutsättning för detaljplanens genomförande att 50% av dagvattnet

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Ullared 2:2 m fl

som genereras vid ett 10 års regn, fördröjs och renas inom fastigheten. Dagvatten från parkerings- och uppställningsytor inom kvartersmark skall passera förslagsvis brunnsfilter och eller oljeavskiljare. Texten i planbeskrivningen 6.4 Ekonomiska frågor bör förtydligas att eventuell flytt eller uppdimensionering av ledningsnätet bekostas av exploitören. Texten i planbeskrivningen 2.10 Befintlig spillvattenhantering "VIVAB har konstaterat att befintligt spillvattennät sannolikt är underdimensionerat för att möta framtida exploateringar" ska strykas. Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till VIVAB. Det är positivt att utrymme för avfallshantering planeras utanför motellområdet. Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen ska placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning och inte backning behöver ske. Vid nybyggnationer ska gångavståndet inte överskrida 10 m.

*Kommentar:*

*Planhandlingar föreslås kompletteras utifrån Vivabs synpunkter ovan.*

### **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

#### 3.1 Weum Gas AB, 2020-07-07

Yttrande:

Weum Gas har inga ledningar eller anläggningar i det aktuella planområdet och har därmed inget att erinra i rubricerat detaljplan.

*Kommentar: Noteras.*

#### 3.4 Kulturmiljö Halland, 2020-09-01

Yttrande:

Kulturmiljö Halland uppger att platsen/planområdet utgörs av de äldsta gårdstorn-tema i Ullareds kyrkby. Den befintliga bebyggelsen består av bostadshus från 1800- och 1900-talet som ursprungligen ingått i gårdsmiljöerna. Två av de före detta manbyggnaderna är i bebyggelseinventeringen upptagna som klass C, den s.k Gula villan samt en byggnad på fastigheten Ullared 2:206. Då dessa byggnader är av kulturhistoriskt värde och utgör en rest av den gamla kyrkbyn bör de inte rivas.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen föreslås kompletteras med en resonemang kring kulturmiljön och skäl för rivning.*

#### 3.6 Swedegas AB, 2020-08-11

Yttrande:

Av erhållna handlingarna framgår att Swedegas AB inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet, därav har Swedegas AB inget att erinra mot erhållet detaljplaneförslag.

*Kommentar: Noteras.*

### 3.7 Telia/Skanova, 2020-12-16 (Sent inkommit)

Yttrande:

Inom planområdet finns den av Telia ägda "Ullareds telestation" benämnd "Telebyggnad i planbeskrivningen". Denna har i planförslaget "säkrats" med ett E-område varför Telia inte har något att erinra om telestationen. Som en direkt följd av att "Ullareds telestation" finns inom planområdet har Skanova flera för samhällsfunktionen betydande kabelstråk inom planområdet som berörs av planförslaget. Kabelstråken, både lägesinmätta och framgår av bifogad karta. Enligt 5.6 i planbeskrivningen framgår att kabelstråket längs Persgårdsvägen berörs av den planerade "sydvästra byggnaden" samt av planerat svackdike. Kabelstråket längs Persgårdsvägen är mycket omfattande och därmed dyrt och tidkrävande att flytta. Utöver kabelstråket vid Persgårdsvägen berörs även ett kabelstråk i norra sidan av Kyrkovägen samt en serviskabel till fastigheten Ullared 2:199 av planerat svackdike. Dessutom berörs två "parallella" kabelstråk (röda streckmarkerade linjer på bifogad karta) på fastigheten Ullared 2:2 mellan telestationen och Kyrkovägen. Dessa två stråk (koparkablar) berörs av en planerad byggnad och även svackdiket, men de bedöms vara betydligt enklare (billigare) att flytta. Det är oklart om ytterligare stråk berörs av svackdiket men det är viktigt hänsyn tas till kabelstråken när exakt läge för svackdiket tas fram så att ledningsflytt kan undvikas i största möjliga mån. Det bästa vore om svackdiket om möjligt kan ersättas med en annan lösning för att undvika ledningsflytt. Skanova förstår utmaningarna i planarbetet och trots att det under 6.3 i planbeskrivningen framgår att exploitören bekostar nödvändiga ledningsflyttar, yrkar Skanova för att undvika en dyr och tidkrävande ledningsflytt, att u-områden planläggs för samtliga befintliga kabelstråk inom planområdet markerade med orange heldragna linjer samt om möjligt att en annan lösning tas fram som ersätter svackdiket. Om det inte är möjligt yrkar Skanova att u-områden planläggs för stråk som kan bibehållas samt där nya kabelstråk krävs. Bredden på u-områdena ska vara minst 4 m brett och minst 2 m ömse sidor om respektive stråk.

*Kommentar:*

*Fastighetsägaren föreslås informeras om ledningsägarnas yttrande. Planhandlingar föreslås kompletteras med beskrivning av vilka ledningar avses att flyttas. Det nya kabelstråket föreslås säkras med u-område.*

### 3.8 Vattenfall AB, 2020-07-16

Yttrande:

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

*Kommentar: Noteras.*

### 3.9 Svenska kraftnät, 2020-07-14

Yttrande:

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom Svenska kraftnät inte har några synpunkter och inte heller har några ledningar i anslutning till aktuellt område anser de

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Ullared 2:2 m fl

att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar de inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Svenska kraftnät även informerar om var information om deras anläggningsobjekt finns att hämta.

*Kommentar: Noteras.*

#### 4. SAKÄGARE

---

##### 4.1 Ullareds Samfällighetsförening, ULLARED Ga:1, 2020-08-28

Yttrande:

Samfällighetsförening ser det som en positiv sak om det blir en motellbyggnad med infart på Persgårdsvägen/Landbogatan då den är i dåligt skick och behöver göras om med ny beläggning som får bekostas av Gekås. Föreningen ser däremot inte en lösning att leda in kyrkobesökare via Kyrkvägen som idag används av Gekås varutransporter och anser att det är bättre att den används till det i fortsättningen och inte blir dubbelriktad för transporter och kyrkobesökare. Det kommer dessutom att bli problem med tanke på all personal och varuhusbesökare som idag använder kyrkans parkering då de anser sig ha den rätten (fast de inte har den). Stenarna som ligger längs Landbogatan/Persgårdsvägen är till för att hindra bilister att parkera och inte för hastigheten. Det borde inte behövas för det finns skyltar som förbjuder det. Samfällighetsförening anser att Gekås måste ta tag i problemet mot att deras personal och besökare parkerar vid kyrkan och inte på anvisade platser i anslutning till varuhuset. Det är ganska respektlöst att de inte parkerar på rätt ställe. Kyrkan och kyrkogården är en plats som bör vara ett tyst område då man framför allt på kyrkogården vill minnas sina nära och kära och därför är en asfalt med beläggning som gör att det blir tyst (ljuddämpande) ett krav som måste ställas mot Gekås. Utfarten som skall vara vid Din-X macken är inte bra. Det förekommer ofta att det är bilköer och då kan det vara svårt att komma ut speciellt när man skall norrut mot väg 153. Det är dessutom problem för besökare från vårdcentralen att komma ut och det kan bli mer problem om man nu skall leda ut ännu mer trafik i samma korsning, anges det i yttrandet. Gångväg kan inte bara markeras som ett streck utan måste vara avskild då besökare inte kommer att hålla sig inom markerat område. Med andra ord kommer de att gå i bredd och det är ingen bra lösning med tanke på att vägen kommer att bli smalare och det är boende i Ullared som fortfarande kommer att använda denna väg som infart till sina bostäder (Landbogatan 3 och 5). Vi ser också att det saknas plats för anställda på Gekås som jobbar inom räddningstjänsten och idag använder Persgårdsvägen/Landbogatan som transportväg till Brandstationen. Medlemmarna i Ullareds Samfällighetsförening vill gärna se att istället för fem längor med motellverksamhet att det blir minst en länga inom området Ullared 2:2 som blir permanentbostäder. Medlemmarna oroar sig även för frågan om vatten och avlopp i Ullared. Det är redan nu problem ibland med vattenförsörjning och ställer oss frågande om reningsverket klarar av mer nu när det även skall byggas ute på Ängberg.

*Kommentar:*

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Del av Ullared 2:2 m fl

*Trafikutredningen föreslår säkerhetshöjande åtgärder på Persgårdsvägen. Gekås föreslås informeras om synpunkter gällande personalparkering, önskemål om tyst asfalt m m då dessa frågor inte hanteras inom detaljplanens ramar. Även synpunkter gällande permanentbostäder delges fastighetsägaren Gekås. Angående kapacitet gällande vatten och avlopp har de ansvariga inte angett att problemet med framtida försörjning föreligger.*

#### 4.2 Riksbyggen Brf Ullaredshus nr 1, ULLARED 1:140, 2020-08-28

Yttrande:

Nedan citeras synpunkter från bostadsrättsinnehavare i fastighet Ullared 1:140, Landbogatan 2a-f och 4a-h:

- Vi är oroliga att övernattande gäster i motellbyggnaderna kommer att störa på dagarna och kvällar när de kommer så nära våra lägenheter. Gäster som sover över har "lördag hela veckan" även om det är vardag för oss permanentboende och många ska upp redan vid 5-6 tiden för att börja jobba tidigt. Vi tror att värdet på våra lägenheter kommer att minska.
- Vi önskar sol och skuggbilder på hur husen kommer att skymma sikten och solen på Landbogatan 4a-h olika tider på dagen och sommar- och vinterhalvåret. Byggnaderna kanske inte är så höga att det behövs men när de kommer så nära så blir det högt för de närmsta grannarna.
- Vi vill att högsta nockhöjd 8,5 m blir en högsta totalhöjd på byggnaderna som är planerade närmast Landbogatan. Då det är planerat plant tak som på skogslängorna på campingen kanske man kan sänka högsta totalhöjden eller nockhöjden. Vi vill att byggnaden som ska ersätta Landbogården inte blir så lång. Korta ner den med en lägenhetslängd eller två så att den inte kommer så nära fastigheten där vi bor.
- Vi vill inte att Kyrkovägen ska vara en genomfartsväg. Trafiken ska bara kunna köra in och ut från Falkenbergsvägen vid macken på Persgårdsvägen.
- Det hade varit bra att få en gångväg från Kyrkovägen vid församlingshemmet rakt över nya området till Gekås ingång. Då behöver kunder inte gå runt hela kyrkans parkering och förbi lägenheterna på Persgårdsvägen och Landbogatan med sina kundvagnar när de kommer från extra parkeringen vid idrottsplatsen och campingen. Behöver Gekås verkligen använda infarten vid Kyrkovägen för transporter? Det borde räcka att de använder ordinarie in och utfart på andra sidan byggnaden där de flesta godsmottagningarna ligger. Då hade det funnits plats att göra en gångväg för kunder. Räddningstjänsten måste naturligtvis fortfarande kunna köra där.
- Det finns en busshållplats vid macken där Shoppingbussen tidigare stannat och hämtat och släppt av kunder men den används inte längre sedan nya busstationen blev färdigbyggd. Nu stannar shoppingbussen vid busstorget och kunderna går via Göran Karlssons väg till Gekås ingång. Därför ser vi inget behov i att det byggs en kundvagnsplats vid macken. Vi vill få bort så många kunder och kundvagnar som



möjligt från Persgårdsvägen samt kyrkans område där det ska vara en lugn och stillsam plats att vara på.

- Kan man använda gummiasfalt på Persgårdsvägen så att det minskar buller från bilar och de kundvagnar som ändå passerar hade det varit bra.
- Inför en hastighetsbegränsning på Persgårdsvägen/Landbogatan. Max 10 km/tim. Bilar och övriga motorfordon kör väldigt fort där idag och det rör sig många barn i området och vid lägenheterna.

*Kommentar:*

*Planförslaget förändrar inte trafiksituation kring Kyrkovägen. De åtgärder som föreslås på Persgårdsvägen genom framtagna Trafikutredning bedöms höja säkerhet jämfört med idag.*

*Gekås föreslås informeras om synpunkter gällande önskemål om tyst asfalt m m då dessa frågor inte hanteras inom detaljplanens ramar.*

*En solstudie som visar sol- och skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter föreslås tas fram.*

## **5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSETER M FL**

---

### 5.1 Fagereds Pastorats Hembygdsförening, 2020-08-25

Yttrande:

Fagereds Pastorats Hembygdsförening anser att Ullared har genom åren blivit alltmera synonymt med Gekås. Förändringen som Ullareds samhälle har genomgått de senaste femtio åren saknar motstycke, av den forna järnvägsknuten finns inte mycket kvar. Gårdar och hus försvinner, för att ersättas av affärs- och hotellkomplex. Berg, skog och åkrar jämnas med marken, för att asfalteras och bli parkeringsplatser, campingplatser och boende för tillfälliga besökare och kunder. Hembygdsförening motsätter sig inte vare sig förändring eller utveckling, men ifrågasätter om det här projektet med nuvarande inriktning överhuvudtaget är nödvändigt. Behövs verkligen denna ytterligare förtätning med boende för kunder mitt i samhället? Hembygdsföreningen tycker att projektet borde, åtminstone delvis, innefatta permanentbostäder. Hyreslägenheter för unga och för de som arbetar i Ullared och nu dagligen måste pendla. De gamla husen, på Ullared 2:2 Bengt Persgård och Ullared 2:206 Landbogården (se bild 8, 10 och 11 i planbeskrivningen), som nu planeras att rivas är, i princip de sista resterna av Ullareds historia. De är omnämnda i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister, inom klass C, som bevarandevärda. Hembygdsföreningen föreslår därför istället att de, på Gekås bekostnad, plockas ner, flyttas och byggs upp på lämplig plats i samhället. En sådan plats kan vara den mark utefter Furuvägen, som nu ägs av kommunen. Det skulle kunna bli ett Ullareds eget ”Skansen”, en oas för både fastboende och besökare, där Ullareds historia blir bevarad och kan delges allmänheten. Genom att stå som ansvariga för detta besöksmål skulle Gekås på så vis ge tillbaka historien till bygden och de boende.

*Kommentar:*

*Planbeskrivningen föreslås kompletteras med ett resonemang kring påverkan på kulturmiljön som planförslaget innebär genom att nuvarande byggnader tillåts rivas och ersättas av ny bebyggelse i större skala. De överväganden som ligger till grund för att möjliggöra rivning av bebyggelse föreslås redogöras.*

## **6. ALLMÄNT MÖTE**

---

Allmänt samrådsmöte har hållits i Ullared, den 8 juli 2020. Antalet närvarande var ca 20 st. Minnesanteckningar från detta möte finns bifogat till detta dokument.

## **8. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR**

---

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen föreslås kompletteras med resonemanget om påverkan på miljön i Natura 2000.
- Planbeskrivningen föreslås kompletteras gällande risk för översvämning, klimatkraft och återkomsttid samt risk för översvämning av intilliggande grannfastighet.
- Planbeskrivningen föreslås kompletteras med ett resonemang kring planförslagets påverkan på kulturmiljön.
- Planbeskrivningen föreslås justeras med en tydligare redogörelse för hur planen förhåller sig till de kommunala strategierna för en hållbar framtid.
- Planbeskrivningen föreslås kompletteras utifrån Lantmäteriets synpunkter gällande exploateringsavtalet, fastighetskonsekvenskarta och ledningsrätt för vatten och avloppsledningar.
- Planhandlingar föreslås kompletteras angående frågor kring gestaltning av den nya bebyggelsen.
- Planhandlingar föreslås kompletteras gällande utformning av byggrätt för komplementbyggnad och reglering av höjd.
- Planhandlingar föreslås kompletteras utifrån Vivabs synpunkter angående lägsta golvnivå, att källare inte får finnas, formuleringar kring översvämningssyta för gatan, kapacitet för spillvattennät, formuleringar kring dagvatten och rening samt att eventuell flytt eller uppdimensionering av ledningsnätet bekostas av exploitören.
- Bestämmelsen a<sub>1</sub> gällande fällningsförbud för träd samt krav på markklov för trädfällning föreslås förtydligas.
- Planhandlingar föreslås kompletteras med beskrivning av vilka ledningar avses att flyttas och att det nya kabelstråket säkras med u-område.
- En komplettering av VA- och dagvattenutredningen föreslås tas fram.
- En kvalitativ riskutredning gällande farligt gods föreslås tas fram.
- Ett Brand-PM föreslås tas fram.
- En solstudie som visar sol- och skuggpåverkan på omkringliggande fastigheter föreslås tas fram.

Samhällsbyggnadsavdelningen föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar ställs ut för granskning.

## 9. 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 (p) efter namnet anger att synpunkten inkom i programskedet, (s) att synpunkten inkom i samband med plansamrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Länsstyrelsen (s), 301 86 Halmstad  
Kulturmiljö Halland (s)  
Ullareds Samfällighetsförening, ULLARED Ga:1(s)  
Riksbyggen Brf Ullaredshus nr 1, ULLARED 1:140 (s)  
Fagereds Pastorats Hembygdsförening (s)

Av dessa kan samtliga 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 § PBL, efter ett eventuellt antagande.

### **Bifogas:**

Anteckningar från allmänt samrådsmöte 2020-07-08.

## PLANA VDELNINGEN

---

Mattias Hamilton  
Planarkitekt