Foto: Ulricehamns kommun

BESKRIVNING

ÄNDRING AV ”Förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun”

Ändringen gäller: Lena 6:47 & 6:51

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap. 18 § PBL (2010:900)

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2025/167
Planstart: 2025-04-02
Upprättad: 2025-05-13
Hänvisning till beslutsprotokoll:

ULRICEHAMNS KOMMUN

PLANPROCESSEN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen. En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras.

Vad är en planändring?

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och ändringar görs därför i den ursprungliga planen.

Planprocessens olika steg

Uppstart

Ett detaljplanearbete kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark eller från en exploatör eller fastighetsägare efter ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Remissinstanser, sakägare och de personer som anses vara direkt berörda får ett utskick med information om detaljplanen. Samrådet syftar till att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse.

Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras innan detaljplanen antas. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Antagande av detaljplanen sker genom ett politiskt beslut. Beslutet kan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN 3
Inledning 3
Genomförandetid 5
Kvartersmark 5
MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR 6
Planbestämmelser som tillkommer efter planändring 6
Planbestämmelser som utgår efter planändring 6
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 8
Ekonomiska frågor 8
PLANERINGSUNDERLAG 9
Kommunala 9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 9
KONSEKVENSER 10

BESKRIVNING AV PLANÄNDRINGEN

Inledning

Det har framkommit att ett flertal fastigheter har planstridigt utgångsläge på flera punkter när ansökan om bygglov skickas in i planområdet. Planstridigt utgångsläge gör att det inte finns förutsättningar för bygglov för de båda bostadsfastigheterna inom planområdet. Huvudorsaken till planändring är att fastigheterna Lena 6:47 och Lena 6:51 blev planstridiga direkt vid planens antagande, vilket inte var avsikten. Det beror dels på historiska tolkningar av bestämmelser och regler och dels på att vissa bestämmelser har förändrats eller inte används längre, vilket komplicerar tolkningen av detaljplanen idag.

Varför ändring av detaljplan valts

Ändring av detaljplanen bedöms som ett lämpligt förfarande eftersom ändringen går i linje med detaljplanens syfte, omfattningen är liten och påverkar inte omgivningen.

Vid ändring av detaljplan ändras delar av den ursprungliga detaljplanens regleringar i plankartan och i planbeskrivningen. Det kompletteras med en separat beskrivning av ändringen.

När ändringen har fått laga kraft är det detaljplanen i sin ändrade form som gäller.

Ändring bedöms således som en lämplig process eftersom förslaget till ändring går i linje med detaljplanens syfte och omfattningen bedöms vara för liten för att kräva att en ny detaljplan tas fram.

Ändringens syfte

Planändringen syftar till att ta bort delar av planstridigt utgångsläge och ändra olämpliga bestämmelser.

Planändringen tar bort de förekommande planstridigheterna inom planområdet. Detta för att öka möjligheterna till att bevilja bygglov inom planområdet i framtiden.

Planändringen avser att ändra befintlig detaljplans planbestämmelser i följande punkter för att byggnaderna inte ska ha ett planstridigt utgångsläge:

- Våningsantal
- Höjdreglering
- Punktprickad mark (Prickad mark)

Planändringen består av

- Plankarta *Förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun 84-11-29* med *Ändring av detaljplan för Förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun 2025-xx-xx.*

- Planbeskrivning Förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun *84-11-29 med* Ändring av förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun 2025-xx-xx
- Beskrivning *Ändring av förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun 2025-xx-xx*
- Undersökning om betydande miljöpåverkan - *Ändring av förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun 2025-04-03*

Geografisk omfattning av planändringen

Planändringen berör hela planområdet. Totalt omfattar området cirka 6 500m².

Området är lokaliserat centralt i Timmele tätort. Planområdet innefattar gamla järnvägsstationen på Lena 6:51 och den gamla brandstationen som idag används som bostäder. Väster om planområdet ligger den gamla banvallen som idag är en gång- och cykelväg.

Bild 1. Planområdets läge.

Process

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande med möjlighet till begränsat förfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna och kommunens bemötande på dessa.

Vid begränsat förfarande utgår granskningen vilket kräver att samtliga sakägare skriftligen godkänt planförslaget i samband med samrådet.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Samråd	kvartal 2, 2025
Granskning	kvartal 4, 2025
Antagande	kvartal 2, 2026

Planändringen får laga kraft tre veckor efter antagande, om den inte överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

Planändringens genomförandetid är 5 år från den dag ändringen fått laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som planändringen tillför inom aktuellt område för ändringen. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planändringsområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs finns rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Kvartersmark

Bebyggelse och utformning

Definitionen av punktprickning ändras från att mark som inte får bebyggas till marken får inte förses med byggnad. Nu kan marken förses med exempelvis staket, stängsel, mur och parkering.

Bestämmelsen om våningsantal stryks då den inte används längre. Bestämmelse om våningsantal ersätts av bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd. Våningsantal regleras inte framöver.

Bestämmelsen om höjdreglering som är kopplat till bestämmelse om våningsantal förändras från att byggnadens byggnadshöjd ej får uppföras till större höjd än 4,2 meter till planbestämmelsen högsta nockhöjd är angivet *i värde i meter* över nollplanet. Nockhöjden är satt utefter befintliga nockhöjder i området. Anledningen till att byggnaders höjd regleras med nockhöjd istället för byggnadshöjd är att nockhöjd underlättar tolkningen för såväl allmänheten och vid bygglovsprövning. Nockhöjden är reglerad efter höjdsystemet RH2000.

MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERINGAR

Planändringen innebär att planbestämmelser ändras, tas bort och läggs till utan att frångå gällande detaljplans syfte. Nedan följer en redogörelse för de planbestämmelser som ändras, tas bort och läggs till inom området för planändringen.

Planbestämmelser som tillkommer efter planändring

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h_1 **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan**

Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd för byggnader. Nockhöjden är reglerad till befintlig nockhöjd. Motivet för att reglera höjd på byggnadsverk genom nockhöjd jämfört byggnadshöjd är att nockhöjd är tydligt och förenklar tolkningen av planen för både allmänhet och bygglov. Nockhöjden är reglerad efter höjdsystem RH2000.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att reglera att man inte får uppföra byggnader men att det är tillåtet att uppföra byggnadsverk, såsom plank, staket, murar och parkering. Det minskar planstridigt utgångsläge utan att strida mot planens syfte.

Planbestämmelser som utgår efter planändring

Våningsantal

I **På med I betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.**

Bestämmelsen om våningsantal utgår då den är olämplig då den gjort bebyggelsen planstridig vilket inte var syftet med detaljplanen. Det beror dels på att bestämmelsen inte tog hänsyn till befintlig bebyggelse och att tolkningen av bestämmelsen har ändrats vilket gjort delar av området planstridig i efterhand. Dessutom används inte planbestämmelse om våningsantal i nya detaljplaner längre.

Byggnads höjd

I

På med I betecknat område får byggnad ej uppföras till större höjd än 4,2 meter.
Bestämmelsen om byggnads höjd utgår eftersom den inte är aktuell längre och har gjort byggnaderna inom området planstridigt. Byggnadens höjd på 4,2 meter var reglerad till bestämmelsen om våningsantal på plankartan. Planbestämmelse som reglerar höjd på byggnadsverk ersätter bestämmelsen.

Begränsning av markens utnyttjande

Mark som icke får bebyggas
Planbestämmelsen utgår. Genom att ändra definitionen av punktprickad mark från mark får ej bebyggas till marken inte får förses med byggnad minskar man planstridigt utgångsläge.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Här redovisas de ekonomiska åtgärder som behöver vidtas för ett genomförande. Detaljplanen medför inga genomförande åtgärder, mer än att möjliga framtida bygglov. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer att debiteras vid bygglov.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun
- Uppdragsbeskrivning Detaljplaneändring för Förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planeringsförutsättningarna för planändringen bedöms inte skilja sig åt emot planeringsförutsättningarna för den ursprungliga detaljplanen.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen Ulricehamn 2040 (laga kraft 2022-03-24) ingår området till största del i området *Tätort Timmele*. Vägledningen i översiktsplanen beskriver att Kommunen är positivt inställd till förtätning och utveckling av befintlig tätort. I samband med förtätning och utveckling av befintlig tätort ska hänsyn tas till värdena i de riksintresseområden som tätorten omfattas av.

Området ligger inom riksintresse för naturvård, riksintresse för friluftsliv och riksintresse för kulturmiljövård.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planändringen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Uppdragsbeskrivning

Den 28 mars 2025 tog samhällsbyggnadschefen på delegation beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att göra en planändring för området. Ändringen går i linje med gällande detaljplans syfte och bedöms inte innebära någon omgivningspåverkan.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Checklistan visar på att ändringen av detaljplanen inte innebär någon miljöpåverkan.

KONSEKVENSER

Omgivningspåverkan stadsbild

Ändringen innebär i stort att befintlig bebyggelse blir planenlig. Det finns byggnader som får en utökad byggrätt i form av ökad nockhöjd. Då definitionen om prickmark förändras och tillåter att man får anlägga byggnadsverk så som, staket och murar kan antalet liknande byggnadsverk öka i området.

I övrigt innebär planändringen inga förändringar och således bidrar ej till omgivningspåverkan.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun har gjort bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL. Se tillhörande dokument *Undersökning om betydande miljöpåverkan – Planändring för Förslag till ändring av byggnadsplan för STATIONSVÄGEN mm i Timmele samhälle i Timmele registersocken Ulricehamns kommun* för att läsa kommunens bedömning.

Kulturvärden

Den gamla stationsbyggnaden på fastigheten Lena 6:51 är en kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Då byggnaden var planstridiga innan planändringen öppnar det upp för utveckling. Då varsamhetskravet gäller vid bygglov anses denna konsekvens inte öppna upp för oönskad utveckling.

ARBETSGRUPP

I arbetet med planändringen har följande tjänstepersoner medverkat:

Ulricehamns kommun
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Malin Lindgren, bygglovsingenjör

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius
Plan- och exploateringschef

Rasmus Karlsson
Planarkitekt

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