



Detaljplaneändring för stadsplan för område vid Tingsholm. Berörd fastighet:

Adjunkten 7

i Ulricehamns Stad, Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Diarienummer: 2015/554

Upprättad/reviderad: 2017-01-16/ 2017-10-17 och 2017-12-20

Antagandehandling

Laga kraft
2018-03-01

Plannummer:

68-09-06

Ändringsnummer:

1.2018-02-01

Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se
BESÖKSADRESS Bogesundsgatan 22 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn
WEBB ulricehamn.se FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

HANDLINGAR	3
INLEDNING	3
Planens förenlighet med miljöbalken, kapitel 3,4,5.....	3
Nulägesbeskrivning.....	3
Detaljplan	3
Detaljplaneändringens innebörd	4
Syfte och huvuddrag	4
Ändring av planbestämmelser	4
Process	4
Utredningar	5
Översiktlig miljöteknisk markundersökning Adjunkten 7	5
Brandsäkerhet	6
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	6
Organisatoriska frågor	6
Tidplan	6
Genomförandetid	6
Ekonomiska konsekvenser	6

Antagandehandling

Detaljplaneändring för stadsplan för område vid Tingsholm

Berörda fastigheter: Adjunkten 7

Ulricehamns kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- fastighetsförteckning
- Översiktlig miljöteknisk undersökning + tillägg

INLEDNING

Ändring av planbeskrivningen för stadsplan för område vid Tingsholm. Dokumentet syftar till att klargöra innebörden av ändring av detaljplan för område vid Tingsholm rörande fastigheten Adjunkten 7.

Planens förenlighet med miljöbalken, kapitel 3,4,5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

MB kapitel 4 behandlar "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Planområdet berör inte något av dessa områden.

Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av kapitel 4.

Nulägesbeskrivning

Detaljplan

Det finns en gällande detaljplan för området Tingsholm där den främsta användningen är bostäder i form av radhus och villor. Fastigheten Adjunkten 7 som berörs av planändringen ligger inom bestämmelsen BFII vilket innebär att endast friliggande hus (villor) som får

inredas för två bostadslägenheter. Utöver det regleras byggnadshöjden till två våningar. Inom B-betecknade områden får småindustri uppföras med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet, trafiksäkerhet och trevnad.

Detaljplaneändringens innebörd

Syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för ombyggnation av den befintliga byggnaden på fastigheten Adjunkten 7. Planändringen innefattar enbart egenskaper inom kvartersmark. Syftet blir således att skapa förutsättningar för flerfamiljsbostad på fastigheten med tillhörande komplementbyggnad, parkeringsplatser, balkonger och loftgångar.

Ändring av detaljplanen anses lämplig då inte den strider mot gällande plans huvudsyfte. Samt även för att den är förenlig med gällande översiktsplan.

Ändring av planbestämmelser

Ändringen av planbestämmelser kommer enbart gälla inom fastigheten Adjunkten 7.

Gällande bestämmelse BF- bostäder friliggande, kommer att ändras till B-bostäder. Vilket innebär att planen inte reglerar att byggnaden måste vara friliggande. Beteckningen F kommer att utgå för fastigheten Adjunkten 7. Detta innebär också att begränsningen att byggnaden enbart får inrymma två lägenheter utgår.

Gällande bestämmelse II kommer att ersättas med en bestämmelse för högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Höjden är satt efter byggnaden som står på platsen idag.

Gällande bestämmelse gällande § 5 *Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader på tomt – Av tomt som omfattar F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.* Denna ersätts av en bestämmelse som reglerar största byggnadsarea av fastighetsarean. Detta för att göra byggnaden planenlig.

Med tanke på att arsenikhalten i jorden visat sig ligga över acceptabel nivå har en planbestämmelse införts i plankartan som reglerar att markföreningen måste avhjälpas innan bygglov för bostäder kan medges. Läs mer om förekomsten av arsenik under *utredningar* på s. 5.

Process

Planprocessen för detaljplaneändringen genomförs med standardförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen. Myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m fl. som har ett väsentligt intresse av planen bereds tillfälle att yttra sig under samråd. Planen skickas därefter ut på granskning innan den kan skickas för beslut om antagande hos kommunstyrelsen.

Utredningar

Översiktlig miljöteknisk markundersökning Adjunkten 7

Upprättad av Lina Börjesson. Granskad av David Sultan. WSP 2016-04-13

Undersökningens syfte var att undersöka om marken på fastigheten och inomhusluften är påverkade av verksamhetsrelaterade föroreningar. Utöver detta har även betongprov uttagits i pannrum.

Slutsatser och rekommendationer efter markundersökningen:

Baserat på den genomförda miljötekniska undersökningen konstateras generellt låga halter av uppmätta föroreningshalter. Enstaka undantag finns bland annat i arsenikhalten i jord i provpunkt 2 på 1-1,6 meters djup som låg på ca 5 gånger Naturvårdsverket riktvärde för KM. Orsaken till dessa föroreningar kan inte direkt härledas men de kan eventuellt vara orsakade av fyllnadsmassor från en annan plats.

I grundvattnet detekteras inga halter som indikerar en föroreningsförekomst som risker att spridas eller i sig utgöra en risk för människors hälsa eller miljö.

I inomhusluften påträffas inga föroreningshalter som bedöms utgöra en förhöjd risk för människor som lever eller vistas i byggnaden. Halterna understiger de jämförvärden som nyttjas. I porluften påträffas inga föroreningar som indikerar en föroreningsförekomst under källargolvet av lättflyktiga organiska ämnen.

Ytan på betonggolvet som är visuellt påverkat av oljeprodukter (tung a alifater) bedöms i sig inte innebära en förhöjd risk för människor eller hälsa men om de åtgärdas bör betongrester hanteras på ett miljömässigt riktigt sätt.

Asfalten på framsidan av huset innehåller PAH i halter under detektionsgränserna för laboratoriet och räknas ej som tjärasfalt. Asfalten kan återanvändas inom trafikprojekt.

Förutom arseniken i punkt 2 bedömer WSP inte att övriga påträffande ämnen utgör en risk för omställningen av byggnader för bostäder. Kadmium, PAH-H påträffas i halter något över KM och enbart i enstaka punkter, dvs. i övriga prover är halterna avsevärt under KM.

Den översiktliga miljötekniska markundersökningen rekommenderade att arsenikhalten bör utredas vidare i ett tilläggsuppdrag. Detta uppdrag färdigställdes 2016-06-28. Resultatet från den kompletterade provtagen visade att arsenikförekomsten var koncentrerad till där den påträffades först, i punkt 2. För att möjliggöra uppförandet av bostäder inom fastigheten Adjunkten 7 måste förekomsten reduceras till acceptabel nivå. Som rekommendation anger

den kompletterade utredningen att de förorenade massorna borttransporteras till en godkänd mottagningsanläggning.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig.

Utifrån de geotekniska undersökningarna finns det inget som tyder på att byggnaden skulle vara olämplig för bostäder.

Miljöteknisk undersökning av byggnad

En byggnadsinventering har genomförts för att undersöka vilka förorenade ämnen som förekommer inne i byggnaden. Inventeringen finns bifogad planhandlingarna och ska vara vägledande vid ombyggnation, renovering och rivning. Bland annat noterades Asbest på flera ställen inne i byggnaden, både i form av eternitskivor men också i tätningsmaterial. Vid hantering av asbest krävs särskild utbildningen enligt AFS 2006:1, 36 §.

Brandsäkerhet

Vid bygglov kommer krav ställas på brandsäkerhet. Med tanke på att byggnaden på fastigheten Adjunkten 7 står närmare än fyra meter till granntomt kommer särskilda krav ställas på brandskydd enligt 5 kap i Boverkets byggregler, BBR.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

~~Samråd — andra kvartalet 2017~~

~~Granskning — fjärde kvartalet 2017~~

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas finnas i första kvartalet 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden för delen som berörs av ändringen är fem år från den dagen då detaljplaneändringen vinner laga kraft.

Ekonomiska konsekvenser

Ändringen berör enbart privatägd kvartersmark. Ändringen medför därför inga kostnader för kommunen vid genomförandet av planändringen.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Dennis Bengtsson
Planarkitekt