

Detaljplaneändring för del av stadsplan för område vid Skarpås i Ulricehamn. Berörd fastighet:

Läraren 11

i Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Diarienummer: 2016/00501

Upprättad/reviderad/reviderad: 2017-07-06/2017-11-01/2017-12-22

Antagandehandling

Laga kraft

2018-06-29

Plannummer:

69.07.18

Planändringsnummer:

2.2018-02-01

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



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

HANDLINGAR	4
INLEDNING	4
Process.....	4
Planens förenlighet med miljöbalken, kapitel 3,4,5.....	4
Behovsbedömning	5
NULÄGESBESKRIVNING	5
Detaljplan	5
Plandata	5
Läge	5
Areal	5
Markägande.....	5
Planeringsförutsättningar	6
Mark, vegetation och naturvärden	6
Kulturmiljövärden och Fornlämningar	6
DETALJPLANEÄNDRINGENS INNEBÖRD.....	6
Skissförslag från Forum arkitekter.....	6
Ändring av planbestämmelser.....	7
Parkering	7
Utomhusmiljön.....	7
Radon.....	7
UTREDNINGAR.....	7
Förorenad mark.....	7
Översiktlig miljöteknisk undersökning	7
Geoteknik	8
Tekniska Frågor.....	8
Vatten och avlopp	8
El, tele, bredband och värme	8
Dagvatten	8
Brandpost	8
KONSEKVENSBESKRIVNING	8

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	8
Organisatoriska frågor	8
Tidplan	8
Genomförandetid	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Berörda fastighetsägare	9
Planekonomi	9
ARBETSGRUPP.....	9

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Läraren 11

Ulricehamns kommun

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till antagandehandlingarna för detaljplaneändringen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Förslag till stadsplan för område vid Skarpås
- Tillägg till planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar/utredningar:

- Översiktlig Miljöteknisk undersökning 2017-10-09
- Tekniskt PM Geoteknik - underlag för detaljplan 2017-10-13

INLEDNING

Detta dokument syftar till att klargöra innebörden av detaljplaneneändringen för Läraren 11.

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 har tagit del av samrådshandlingarna. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framkomna synpunkterna. Efter granskning revideras eventuellt förslaget innan det går upp för antagande hos kommunstyrelsen.

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. Ändringen av markanvändning för att möjliggöra upprättande av lägenheter på redan exploaterat markområde anses lämplig och är ett effektivt sätt att hushålla med mark. Planen bedöms inte leda till några negativa effekter för människors hälsa och säkerhet, den berörs inte heller av några riksintressen för natur eller kultur.

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.

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer iakttas. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte att överskridas av planförslaget.

Behovsbedömning

Denna detaljplaneändring ändrar inte den nuvarande detaljplanens huvudsyfte. Kommunen bedömer därför att ändringen inte medför någon betydande miljö påverkan. Genomförandet av planen anses inte ha betydande påverkan gällande miljö, hälsa eller hushållningen av mark, vatten eller andra resurser.

NULÄGESBESKRIVNING

Detaljplan

Gällande plan från 1969 är stadsplan för område vid Skarpås i Ulricehamn. I gällande plan har fastigheten Läraren 11 beteckningen BFII vilket innebär att friliggande en eller tvåfamiljshus i två våningar tillåts. Även småindustri tillåts om denna ej medför olägenheter för omgivningen då det gäller sundhet, brandsäkerhet, trafiksäkerhet och trevnad. Kv. Gåsen som är beläget på andra sidan Höjdgatan har också beteckningen BFII.

Plandata

Läge

Planområdet är relativt centralt beläget i Ulricehamns tätort och ligger i kvarteret Läraren. Området passeras av Höjdgatan varvid Kv. Gåsen återfinns på motsatt sida. Cirka 150 meter från planområdet finns Stenbocksskolan. Åt norr, söder och öster gränsar området till privata tomter varav två är bebyggda med villor och en är obebyggd.

Areal

Planområdet är ca 1700 kvm.

Markägande

Fastigheten Läraren 11 är privatägd.



Planeringsförutsättningar

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet består nästintill enbart av hårdgjord yta med parkering och två sammanfogade byggnadskroppar. Den vegetation som finns inom planområdet är mycket begränsad och består av klippta gräsytor och några lövträd. Planområdet saknar till stor del naturvärden.



Kulturmiljövärden och Fornlämningar

Inga kända forn lämningar eller kulturmiljövärden finns i planområdet.

DETALJPLANEÄNDRINGENS INNEBÖRD

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra för nybyggnation av flerbostadshus på fastigheten Läraren 11. Gällande plan tillåter endast en byggnadshöjd på två våningar. Detta ändras till att reglera högsta nockhöjd över angivet nollplan. Planändringen omfattar endast egenskaper inom kvartersmark och skapar förutsättningar för flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser, balkonger etc. Ändring av detaljplanen anses lämplig då den inte strider mot gällande plans huvudsyfte vilket är bostadsändamål. Samt att den är förenlig med gällande översiktsplan genom möjliggörandet av förtätning i centrumnära lägen.

Skissförslag från Forum arkitekter



Ändring av planbestämmelser

Ändringen av planbestämmelser kommer enbart att gälla inom fastigheten Läraren 11.

Gällande bestämmelse BF kommer att ändras till B. Detta innebär att hindret för att uppföra flerbostadshus försvinner. Beteckningen F utgår för fastigheten Läraren 11.

Gällande bestämmelse om våningsantal II ersätts med en bestämmelse för högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Gällande bestämmelse § 5 Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader på tomt- Av tomt som omfattar F betecknat område får högst en femtedel bebyggas ersätts av en bestämmelse vilken reglerar största byggnadsarea av fastighetsarean.

Parkering

Ulricehamn kommuns gällande parkeringsnorm skall följas vid upprättandet av nya bostadshus.

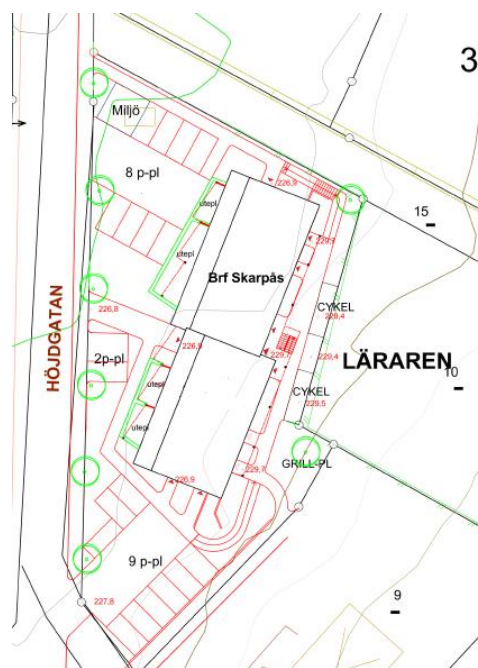
Skissförslag parkeringslösning ---->

Utomhusmiljön

Området består till stor del av hårdgjord yta vilket kan innebära påfrestningar för dagvattennätet. Grönytor med möjlighet för infiltration av dagvatten uppmuntras.

Radon

Planområdet är betecknat som "lokalt förekommande högriskmark" enligt kommunens karta över radonrisk. Det förekommer även enstaka radonmätningar över riktvärdet för radon i närheten av planområdet, vilket gör att radonsäkert utförande krävs.



UTREDNINGAR

Förorenad mark

Översiktlig miljöteknisk undersökning

En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts av Structor Miljö Väst AB på fastigheten Läraren 11 som ska ställas om till känsligare markanvändning. Syftet med undersökningen var att klargöra om marken är förorenad och vilka åtgärder som kan behöva vidtas i samband med omställningen.

Den miljötekniska markundersökningen visar sammanfattningsvis att föroreningshalterna i samtliga provtagna medier är låga och underskrider KM. Klorerade lösningsmedel har inte påvisats och tungmetaller och PAH förekommer i analyserade prover i halter som kan betraktas som naturliga bakgrundshalter. Vid provtagningarna observerades inte heller några tecken på föroreningar.

Lokalt vid lastkajen finns en oljefläck och marken kan där vara oljekontaminerad. En sådan oljeskada är dock enkel att åtgärda när den angränsande transformatorn rivs eller tas ur drift. Structor bedömer att markföroreningar inte utgör något hinder för den planerade detaljplaneförändringen. Utredningen finns bifogad till planhandlingarna.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har utförts av NollTre Konsult AB 2017-10-13, utredningen finns bifogad till planhandlingarna och följande slutsatser och rekommendationer redovisas nedan:

Stabilitetsberäkningar visar att inga totalstabilitetsproblem föreligger varken för befintliga eller blivande förhållanden och att inga särskilda geotekniska förstärkningsåtgärder eller grundläggningsmetoder behöver vidtas av stabilitetsskäl. Dock kan de föreliggande bärighets eller sättningsproblematik för blivande byggnad vikt ska beaktas vid dimensionering av grundläggningen för huset.

Tekniska Frågor

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El, tele, bredband och värme

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningar för fjärrvärme, el, bredband och tele. Transformatorstationen inom planområdet ska tas bort.

Dagvatten

Dagvattnet leds till det kommunala dagvattennätet. Fördröjning av dagvattnet uppmuntras.

Brandpost

Avståndet till en brandpost är längre än önskvärda 75 meter, en ny brandpost behöver anläggas.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Planändringen innebär att ett nytt flerbostadshus kan byggas på platsen vilket ändamålsenligt passar bättre in i området än nuvarande verksamhet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplaneändringen:

Samråd	Tredje kvartalet 2017
Granskning	Fjärde kvartalet 2017
Antagande	Första kvartalet 2018

Detaljplanen vann laga kraft andra kvartalet 2018.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Läraren 11 berörs av två servitut kopplade till Läraren 9 där en är till förmån och en belastar Läraren 11 och vice versa (se fastighetsförteckning). Om byggnationen och anläggandet av parkeringsplatser påverkar servitutets utövande, ansvarar fastighetsägaren till Läraren 11 att överenskomma med fastighetsägaren till Läraren 9 angående servitutet.

Berörda fastighetsägare

Berörda fastighetsägare framgår av till planen bifogad fastighetsägarförteckning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavtal finns upprättat. Planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden. Ändringen gäller endast privatägd kvartersmark och tillför därför inga kostnader för kommunen.

ARBETSGRUPP

Robin Enqvist	Planarkitekt
Eva Öhlund	Enhetschef planenheten
Pär Norgren	Miljöinspektör
Joanna Miklos	Miljöinspektör
Henrik Wetterholm	Bygglovsingenjör
Fredrik Larsson	Mark- och exploateringsingenjör
Edward Isaksson	Mark- och exploateringsingenjör
Dennis Bengtsson	Planarkitekt
Hans Utstrand	Stadsarkitekt
Thomas Brolin	Planeringschef Ulricehamns Energi AB
Viktoria Oscarsson	Mättekniker
Mats Kindlund	Gatuingenjör

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

Robin Enqvist
Planarkitekt