



Foto: My Andreasson

Ändring av detaljplan för del av Kvarteret Ärlan. Berörd fastighet:

ÄRLAN 4

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande enl. 5 kap 7 § PBL (2010:900)

Diarienummer: 2018/717

Upprättad/reviderad: 2019-08-20/2019-12-13

Plannummer: 1947-02-14

Planändringsnummer: 2020-03-03

INNEHÅLL

HANDLINGAR.....	4
INLEDNING	4
SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH PROCESS	4
PLANDATA.....	5
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5	5
NULÄGESBESKRIVNING	5
DETALJPLANEÄNDRINGENS INNEBÖRD	5
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	5
GATOR OCH TRAFIK.....	5
TEKNISK FÖRSÖRJNING	5
TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
ÖVERSIKTSPLAN	8
FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN.....	8
DETALJPLAN	8
RIKSINTRESSEN	8
VATTENSKYDDSOMRÅDE	8
STRANDSKYDD	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
NATUR OCH KULTUR.....	9
BEBYGGELSE OCH SERVICE.....	9
FRIYTOR	9
GATOR OCH TRAFIK.....	10
STÖRNINGAR.....	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	10
UNDERSÖKNING	10
ARTSKYDDSFÖRORDNING	10
KONSEKVENSBESKRIVNING	11
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN.....	11
NOLLALTERNATIV	11
NATURVÄRDEN.....	11
KULTURMILJÖVÄRDEN	11

STRANDSKYDD	11
DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP	11
TRAFIK.....	11
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER	11
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
INLEDNING	12
ORGANISATORISKA FRÅGOR	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	12
TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	12
ARBETSGRUPP	14

LÄSANVISNING

Dispositionen i planbeskrivningen är till för att läsaren till en början ska få inblick i förslaget och därefter, vid behov, kan se på förutsättningarna som råder i planområdet. För att få en övergripande förståelse över planområdet inleds dokumentet med en introduktion som ger en inblick över platsens förutsättningar. Därefter följer förslaget på förändring. Efter förslaget framställs tidigare ställningstaganden rörande planområdet, dokumentet avslutas med en mer ingående förklaring över platsens förutsättningar. Om läsaren i förslagsdelen upplever något som oklart kan hen således bläddra framåt i dokumentet för att få mer bakgrundsinformation.

HANDLINGAR

Till detaljplane-förslaget för ändringen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Förslag till ändring i och tillägg till stadsplanen 34-04-06
- Planbeskrivning 47-02 14
- Komplettering till planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning

Övriga handlingar/ utredningar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detta dokument ska läsas tillsammans med stadsplanen från 1934-04-06 och planbeskrivning till Stadsplan för kvarteret Ärlan 1947-02-14 som syftar till att förtydliga de ändringar som görs i detaljplanen.

Syftet med planändringen är att på fastigheten Ärlan 4, som är den del som omfattas av planändringen (se bild 1) möjliggöra för två lägenheter på vindsvåningen som enligt gällande detaljplan inte får brukas som bostad. I dagsläget inryms ett trevåningshus på fastigheten och bestämmelsen om att byggnaden maximalt får vara tre våningar förhindrar att vindsvåningen inreds.

Planändringen kommer att tillåta att vindsvåningen kan användas som bostad och syftet med detaljplanen kommer således inte ändras.

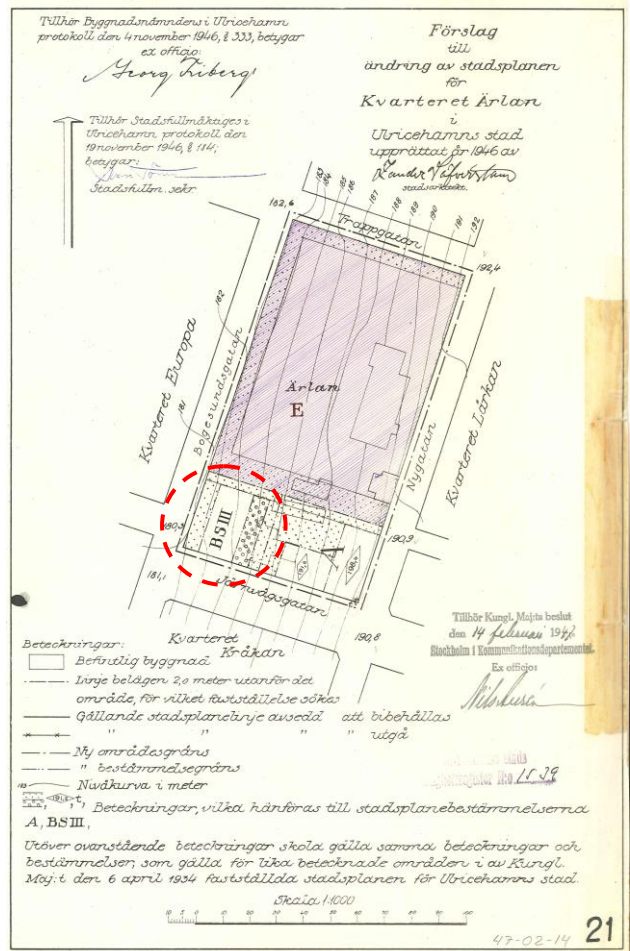


Bild 1. Gällande detaljplan för Kvarteret Ärlan med fastigheten som berörs av planändringen markerad.

ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH PROCESS

För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. Med ändring av detaljplan kan kommunen göra justeringar av planen som behövs för att planen ska bli mer funktionell. När ändring av detaljplan vunnit laga kraft så är det beslutade ändringar som gäller. En detaljplaneändring görs eftersom ändringen är förenlig med planens syfte, planbestämmelser och inte innebär några olägenheter.

Planprocessen kommer att genomföras med ett standardförfarande. Enligt plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) 5 kap. 7 § ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas

om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Ärlan 4 är belägen på Järnvägsgatan 6 i centrala Ulricehamn och angränsar i väst mot Bogesundsgatan. Den är cirka 850 m².

Markägande

Fastigheten är i privat ägo.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken (MB) (1998:808), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Planen berör inte heller området som behandlas i MB 4 kap. ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”.

Enligt kap. 5 i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas, vilket beskrivs under ”Konsekvensbeskrivning”.

NULÄGESBESKRIVNING

De planbestämmelser som slutar att gälla efter att planändringen vunnit laga kraft har kryssats i plankartan. De tillkommande bestämmelserna visas under ”Tillkommande planbestämmelser”. I dagsläget är endast fastigheten Ärlan 4 gällande då resterade detaljplan är ersatt av Kvarteret Ärlan 3 2009-10-04 och Ärlan 1 m.fl. 2005-10-04 vilket visualiseras i plankartan.

DETALJPLANEÄNDRINGENS INNEBÖRD

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Utformning

Utformningen kommer att ändras genom att tillåta takkupor med tillhörande balkonger på

den västra sidan av byggnaden, vilket visas under ”Ritningar” (sida 7–8). Takkupor kommer också att uppföras på den östra sidan.

GATOR OCH TRAFIK

Parkering

Antalet parkeringsplatser ska följa Ulricehamns kommuns parkeringsnorm.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

El, tele, bredband och värme

Fastigheten har goda tekniska förutsättningar och är ansluten till fjärrvärme och el från UEAB, det finns även möjlighet till utökad anslutning. Bredband sköts av Telia.

TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Ingen allmän plats ingår i planområdet men kommunen är huvudman för allmän som angränsar till planområdet.

Kvartersmark

Planändringen medger ingen förändring av användningen inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser

Efter detaljplaneändringen kommer höjden regleras med en nockhöjd på +198 meter över havet.

f₃, medger att takkupor som avviker från takvinkeln, med tillhörande balkonger, får uppföras på byggnadens västra sida och maximalt uppta 50% av takets långsida.

Egenskapsbestämmelser som slutar gälla

Egenskapsbestämmelser som slutar att gälla när detaljplaneändringen vinner laga kraft är beteckningen **III**, byggnad får uppföras med tre våningar. Bestämmelsen om högsta byggnadshöjd på 10,8 meter kommer ändras till nockhöjd i meter över havet.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplaneändringen är 5 år från dagen den vinner laga kraft.

RITNINGAR





TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Den gällande översiktsplanen för Ulricehamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2015-10-29. I översiktsplanen pekas aktuellt planområde ut som ett område för möjlig förtätning i centrum. Genom förändrad användning eller kompletterande bebyggelse kan fler bostäder anordnas i centrala lägen, både sammanhängande och på enstaka tomter. I översiktsplanen förtydligas att många av de bebyggelselägen som föreslås saknar närmare planeringsunderlag och att det krävs nya eller ändrade detaljplaner av de fastigheter som inte medger en tillräcklig byggrätt.

FÖRDJUPNING AV ÖVERSIKTSPLAN

Den fördjupade översiktsplanen Växtplats Ulricehamn från 2008 förordar en förtätning av staden. Kommunen ska eftersträva en ökning av bostäder som klarar områdets tillgänglighetskrav. Byggnationer inom centrumområdet ska anpassas i skala och form så att det inte strider mot kulturmiljövärdena. Särdragen i stadsstrukturen och utformningen av byggnader ska bevaras inom området.

DETALJPLAN

Gällande detaljplan Kvarteret Ärlan 1947-02-14 tillåter (inom området som omfattas av planändringen) **BS** (**B₁** i digitaliseringen), bostäder som byggnadsnämnden kan medgiva inredande av samlings-salar och garage samt lokaler för hantverk och handel.

III, medger att byggnaden får uppföras i tre våningar som inte får uppföras till högre höjd än 10,8 meter.

Bestämmelsen prickmark medger att marken inte får bebyggas. Ringprickig mark (**b₁** i digitaliseringen), medger att området inte får bebyggas men utrymmet får användas på ett sätt som byggnadsnämnden anser lämpligt. Gårdsplanet får dock inte förläggas högre än i jämnhöjd med gata intill tomt.

Takvinkeln får vara 30 grader, vilket är takets befintliga vinkel.

f₁, medger att marken får bebyggas med sammanbyggda hus. **f₂**, medger att byggnad av trä inte får uppföras.

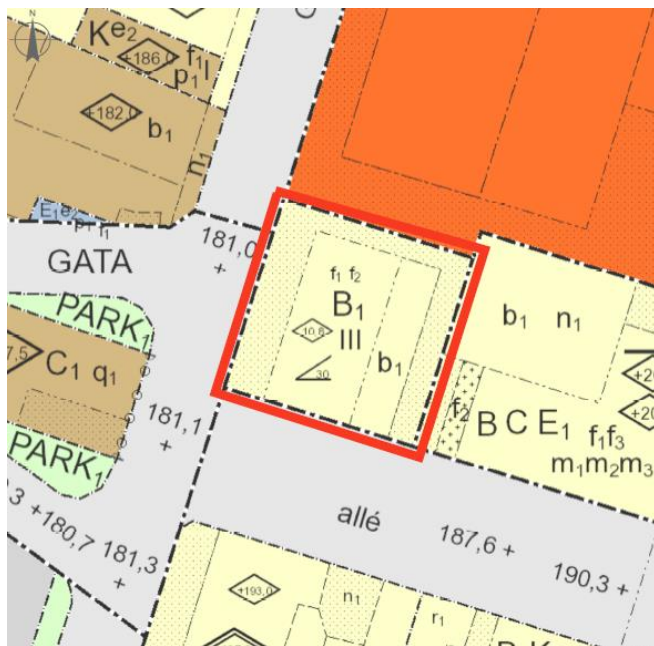


Bild 2. Digitalisering av stadsplan Kvarter Ärlan 1947-02-14.21

RIKSINTRESSEN

Riksintresse Kulturmiljövård

Fastigheten omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

Riksintresse Kommunikationer

Detaljplanen ligger inom området för åtgärdsvalsstudie för framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg.

VATTENSKYDD SOMRÅDE

Ärlan 4 omfattas inte av något vattenskyddsområde.

STRANDSKYDD

Enligt MB 7 kap. råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. För sjön Åsunden gäller strandskydd med 300 meter. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på

land. För detaljplan kvarteret Ärlan gäller inte strandskyddet då planen vann laga kraft innan strandskydd infördes.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Fastigheten som omfattas av ändringen består av hårdgjord yta och en byggnad som tar upp en stor del av fastigheten.

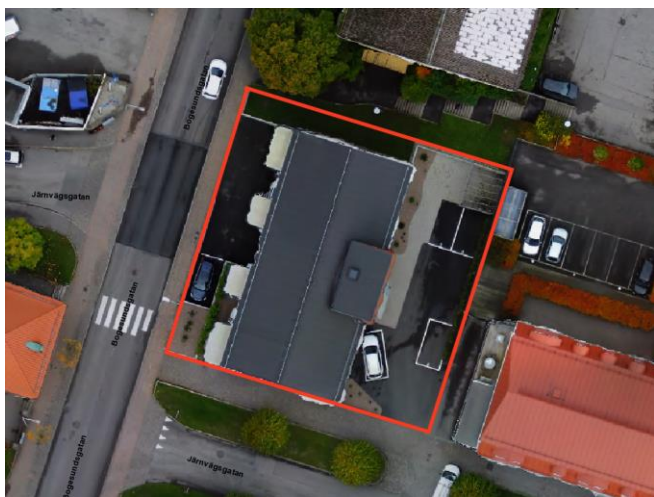


Bild 3. Drönanfoto över planområdet

Geoteknik

Marken består av morän och blockighet.

Markföroreningar

Området är inte bedömt som ett potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens EBH-stöd.

Historik

Bogesundsgatan karaktäriseras av 1900-talets sten- och tegelarkitektur från skilda perioder. Byggnaden som står på fastigheten var färdigställd 2016 och användes innan dess till parkering och grönområde (se bild 6.).



Bild 4. Historiska ortofoton, 1960.

Radon

Området är ett normalriskområde för radon.

Risk för höga vattenstånd

Bedömningen är att det inom planområdet inte finns risk för påverkan av höga vattenstånd då kommunens maxnivå för översvämningar ligger på +166 meter över havet och planområdet ligger mellan 180–187 meter över havet.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett flerbostadshus i tre våningar. Områdena kring fastigheten är detaljplanlagda för bostäder, centrumbebyggelse och kontor.

Skola, varuaffär, vård

Fastigheten ligger några 100 meter från flera förskolor och grundskolor. Tingsholmsgymnasiet ligger 1,5 kilometer bort. Det finns även närhet till ett flertal affärer och vårdcentralen ligger cirka 100 meter från fastigheten.

FRIYTOR

Rekreation

I närheten av området finns flera rekreationsområden och flera anlagda parker, som Grodparken, Sten Stureparken,

Ulricaparken och Ekhamnen finns några 100 meter från fastigheten. Området ligger även några 100 meter från Åsunden och cirka 1,5 kilometer från idrott- och friluftsområdet Lassalyckan.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Fastigheten angränsar till Bogesundsgatan och Järnvägsgatan som båda är kommunala gator.

Kollektivtrafik

Ulricehamns busstation, vilken är den viktigaste punkten för kollektivtrafik i Ulricehamn, ligger cirka 200 meter från fastigheten.

Parkering

I dagsläget finns 10 parkeringsplatser inom fastigheten.

Götalandsbanan

Området kan eventuellt beröras av de framtida sträckningarna av den tänkta Götalandsbanan. Kommunen håller sig uppdaterad kring arbetet med ny höghastighetsjärnväg.

STÖRNINGAR

Buller

En trafikbullerkartering har gjorts för hela kommunen och två meter upp vid fasaden längs Bogesundsgatan beräknas värden till 64 dB(A) ekvivalent ljudnivå och vid fasaden längs Järnvägsgatan beräknas värden till 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vid fasadens östra sida beräknas värden till 51 dB(A) ekvivalent ljudnivå och vid fasadens norra sida beräknas värden till 51 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Befintliga lägenheter är utformade så att det finns en tyst sida för hälften av bostadsrummet och balkonger är inglasade. En lämplighetsprovning görs för den ändring som avses, krav gällande buller berör alltså endast de tillkommande lägenheterna. Bedömningen är dock att riktvärden för trafikbuller inte kommer överskridas för varken befintliga eller tillkommande lägenheter.

Tillgänglighet inom fastighet

Entrén nås från markplan och hiss finns till samtliga våningsplan i bostadshuset.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten har kommunal anslutning till vatten, spillvatten och dagvatten.

El, tele, opto, bredband och värme

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningar för fjärrvärme och el.

Avfall

Sophantering ordnas inom fastigheten och återvinningscentralen Övreskog ligger 2,4 kilometer bort. Mindre stationer finns vid Karlsnäsavägen och Dalgatan.

Brandvattenförsörjning

Brandposter i närområdet finns 20 meter bort sydväst över Bogesundsgatan. En brandpost finns även 60 meter nordost på Nygatan.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt MB har inte upprättats då bedömningen är att genomförandet inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. Motivering till detta är att fastigheten är bebyggd och ligger mitt i stan.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Det bedöms inte finnas miljöer som är lämpliga för några arter i artskyddsförordningen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planen innebär ett något högre utnyttjande av marken, då planområdet sedan tidigare är bebyggt. Planändringen innebär också ett tillskott av bostäder centralt i Ulricehamn.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Inga av dessa överskrider gällande miljö kvalitetsnormer i kommunen.

En vanlig orsak till överskridande av miljö kvalitetsnormer för utomhusluft är höga trafikmängder på platser där luftgenomströmningen är begränsad. I dagsläget är gaturummet öppet och välventilerat. Genomförande av rubricerad planändring innebär ingen förändring i markanvändningen eller en ökad trafik och bedöms därav inte innebära risk för att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Grundvattnet har god kemisk och kvantitativ status. Förslag till planändring bedöms inte ha en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten.

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ skulle innebära att vindsvåningen fortsättningsvis används som vind.

NATURVÄRDEN

Förslag till planändringen medför ingen risk för påverkan av naturvärden då grönområden saknas inom fastigheten som ligger i centrala staden.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövärd. De kulturmiljövärden som

finns kommer dock inte att påverkas av rubricerad detaljplaneändring.

STRANDSKYDD

Fastigheten berörs inte av strandskyddet.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Dagvattenhantering och avlopp sker till det kommunala dagvatten- och avloppsnetet.

TRAFIK

Detaljplaneändring innebär ingen ökning eller förändring av trafik i området.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER

Gällande miljö kvalitetsnormer för trafikbuller kommer inte att överskridas då befintliga lägenheter har utformats för att klara gällande miljö kvalitetsnormer och de tillkommande lägenheterna utsätts inte för bullernivåer som överskrider miljö kvalitetsnormerna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplaneändringen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplaneändringens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplaneändringens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplaneändringen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplaneändringen:

Samråd	tredje kvartalet 2019
Granskning	fjärde kvartalet 2019
Antagande	första kvartalet 2020

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas till första kvartalet 2020.

Genomförande av planen inleds första kvartalet 2020.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Ingen allmän plats ingår i planområdet, men kommunen är huvudman för allmän plats i närheten av planområdet vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB:

- Det allmänna VA-ledningsnätet
- Elförsörjning
- Eventuell utbyggnad av optofiber
- Eventuell utbyggnad av fjärrvärme
- Dagvattenledningar

Fastighetsägare:

- Egen bygg rätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Berörda fastighetsägare, rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplaneändringen. Om behov uppstår kan fastighetsindelningsbestämmelser införas senare genom ändring av detaljplan.

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Detaljplaneändringen medger ingen förändring i befintligt gatunät.

Vatten, avlopp och dagvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Dagvatten sker till det kommunala dagvattennätet. UEAB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Detaljplanekostnader

Kommunens kostnader för planändringen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Ett planavtal har upprättats, planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Övriga avgifter

Den som bygger, får i normalfallet betala följande kommunala avgifter: planavgift, bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta och utsättningsavgift.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Angelica Augustsson, Mark- och
exploateringsingenjör
Fredrik Larsson, Mark- och
exploateringsingenjör
Helene Bergsman, GIS-ingenjör
Henrik Wetterholm, Bygglovsingenjör
Johan Persson, Infrastruktur- och
trafikplanerare
Lars Stokka, Stadsarkitekt
Lisa Arnesén, Miljöinspektör
Malin Lindgren, Bygglovsingenjör
Pär Norgren, Tf. enhetschef planenheten
Rasmus Karlsson, Planarkitekt
Viktoria Oscarsson, Kart- och mättekniker
Thomas Brolin, Planeringschef, Ulricehamns
Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef

My Andreasson
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](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)