



Foto: MSB, 2020

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan för Timmele prästegården 89-01-11.
Berörd fastighet:

TIMMELE 9:32, "TIMMELE FÖRSKOLA"

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft:

2021-02-11

Plannummer:

1.2021-02-11

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

Diarienummer: 2020/159

Upprättad/reviderad: 2020-11-13

INNEHÅLL

| | |
|---|---|
| HANDLINGAR..... | 4 |
| INLEDNING | 4 |
| SYFTE OCH HUVUDDRAG | 4 |
| ÄNDRING AV DETALJPLAN OCH PROCESS | 4 |
| PLANDATA..... | 4 |
| PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN KAPITEL 3, 4, 5 | 5 |
| FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING | 5 |
| PLANBESTÄMMELSER..... | 5 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN..... | 5 |
| ÖVERSIKTSPLAN | 5 |
| DETALJPLAN | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 6 |
| NATUR OCH KULTUR..... | 6 |
| BEBYGGELSE OCH SERVICE..... | 6 |
| VATTENSKYDDSOMRÅDE | 6 |
| STRANDSKYDD | 6 |
| RIKSINTRESSEN | 6 |
| GATOR OCH TRAFIK..... | 7 |
| STÖRNINGAR..... | 7 |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING | 7 |
| UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN..... | 8 |
| UNDERSÖKNING | 8 |
| ARTSKYDDSFÖRORDNING..... | 8 |
| KONSEKVENSBESKRIVNING | 8 |
| HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN..... | 8 |
| MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT | 8 |
| MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN..... | 8 |
| NATURVÄRDEN..... | 8 |
| NOLLALTERNATIV | 8 |
| SAMMANVÄGD BEDÖMNING..... | 8 |
| DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP..... | 8 |
| BULLER | 8 |
| TRAFIK..... | 8 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING | 9 |
| INLEDNING | 9 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | 9 |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR | 9 |

| | |
|--------------------------------------|----|
| TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR | 10 |
| ARBETSGRUPP | 11 |

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 detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning Timmele Prästegården 89-01-11
- Komplettering till planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta

Övriga handlingar/utredningar:

- Fastighetsförteckning

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detta dokument ska läsas tillsammans med planbeskrivningen till detaljplanen Timmele Prästegården 9:32 / 89-02-08 och syftar till att förtydliga de ändringar som görs i detaljplanen.

Syftet med planändringen är att tillåta nuvarande förskola inom fastigheten att utvecklas och byggas ut. I dagsläget är förskolans huvudbyggnad planstridig då huvudbyggnad ligger på prickmark vilket förhindrar verksamheten från att få beviljat bygglov.

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 detaljplanen kan kommunen göra justeringar av planen som behövs för att planen ska bli mer funktionell. När ändring av detaljplan fått laga kraft så är det de beslutade

ändringarna som gäller. En detaljplaneändring görs eftersom ändringen är förenlig med planens syfte, planbestämmelser och inte innebär några olägenheter.

Planprocessen kommer att genomföras med ett begränsat standardförfarande under förutsättning att samtliga sakägare godkänner planen vid samråd. Enligt 5 kap. 18 § plan – och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan endast lämnas vid samrådet under planprocessen. Efter samrådet redovisas framförda synpunkter varpå ett politiskt beslut fattas gällande eventuella ändringar samt hur det fortsatta arbetet ska bedrivas. Om någon sakägare inte godkänner planförslaget vid samrådet så kommer detaljplanen även att granskas och förfarandet växlas således till ett standardförfarande.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

| | |
|-----------|------------------------|
| Samråd | tredje kvartalet, 2020 |
| Antagande | första kvartalet, 2021 |

Antagen detaljplan som fått laga kraft beräknas till andra kvartalet, 2021. Genomförande av planen inleds andra kvartalet, 2021.

PLANDATA

Läge och areal

Fastigheten Timmele 9:32 är belägen på Gunnargårdsvägen 3 i Timmele tätort och angränsar i öst mot Lenavägen. Planområdet ligger 8 kilometer från centralorten Ulricehamn. Den totala arealen för planområdet är ca 6400 kvadratmeter.

Markägande

Berörda fastigheter är i kommunal 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.

4 kap. MB 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 4 kap. MB.

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

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Utformning

Genom att ta bort en del av prickmarken i den västra delen av planområdet så kommer befintlig verksamhet att tillåtas expanderings och ändring av nuvarande byggnader. Befintlig prickmark redovisas i Figur 1.

PLANBESTÄMMELSER

Allmänna platser

Inom planområdet finns allmän plats **GATA**, där enskilt huvudmannaskap gäller.

Kvartersmark

Planändringen innebär ingen förändrad utformning av nuvarande kvartersmark.

Tillkommande egenskapsbestämmelser

Detaljplaneändringen innebär att den högsta tillåtna höjden kommer att regleras med en nockhöjd på **+191** meter över havet. Detta medger en förhöjd byggrätt på cirka 2 meter från befintlig detaljplan.

p₁ anger att placering av huvudbyggnad ska ske minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Egenskapsbestämmelser som slutar gälla

Egenskapsbestämmelsen **II**, byggnaden får uppföras med två våningar upphör att gälla när detaljplaneändringen får laga kraft. Även bestämmelsen högsta byggnadshöjd på 6 meter kommer att upphöra.

Egenskapsbestämmelser som ändras

Placeringen av prickmark inom planområdet justeras för att säkerställa att nuvarande bebyggelse inte är planstridig.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden på detaljplaneändringen är 5 år från dagen den får laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Den gällande översiktsplanen för Ulricehamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2015-10-29. I översiktsplanen pekas aktuellt planområde ut som en del av tätorten Timmele. Översiktsplanen förespråkar utökning av kommunal service.

DETALJPLAN

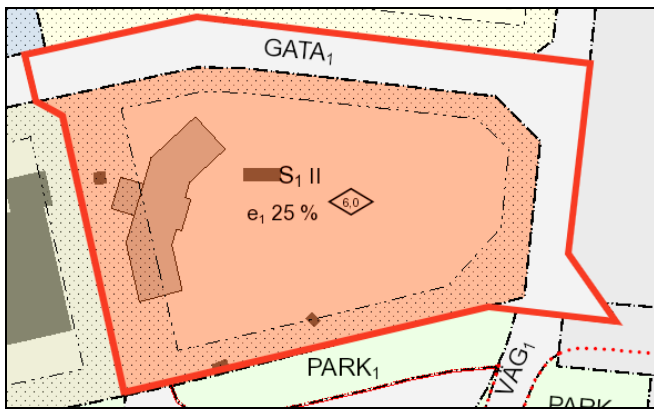
Gällande detaljplan Timmele Prästegården 1989-01-11 tillåter **S** inom utpekad kvartersmark och får användas för skola och barnomsorgsändamål.

Bestämmelsen prickmark anger att marken inte får bebyggas.

Området betecknat med **e₁** tillåter en utnyttjandegrad upp till 25 % av fastighetsarean.

På området betecknat med **II** får byggnad uppföras till max två våningar men ej högre än 6,0 meter.

Genomförandetiden för gällande detaljplan utgick 1999.



Figur 1. Digitalisering av gällande detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Inom planområdet är marknivån jämn, mellan +183 och +184 meter över havet. Fastigheten består av byggnader, hårdgjorda ytor samt gräsbeklädda friytor. Även mindre buskar och lövträd förekommer inom det utpekade området.



Figur 2. Flygfoto av planområdet

Naturvärden

Det bedöms inte finnas några naturvärden inom planområdet.

Geoteknik

Enligt SGU:s geokarta består marken inom planområdet till stor del av glacial grovsilt och finsand.

Markföroreningar

Planområdet bedöms ha låg risk att potentiellt vara förorenat enligt länsstyrelsens EBH-stöd.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Det utpekade området är i dagsläget bebyggt med förskola i en våning, hårdgjorda rekreationsytor samt grönytor. Befintlig huvudbyggnad har i dagsläget en inmått nockhöjd på +189 meter över havet och ligger ca 6 meter från fastighetsgräns. Ca 13% av fastigheten Timmele 9:32 består idag av bebyggelse.

Fastigheterna som angränsar till planområdet är detaljplanelagda för småindustri, bostäder samt allmänt ändamål vilket används som skola.

Skola, affär, vård

Planområdet ligger i anslutning till Timmele grundskola samt 700 meter från den lokala matvarubutiken. Närmaste vårdcentral ligger 6 kilometer bort i Dalum.

Rekreation

Fastigheten ligger i närheten av flera rekreationsytor och naturområden. Timmele idrottspark ligger ca 700 meter nordöst om planområdet och Ätran rinner ca 400 meter öster om planområdet.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

RIKSINTRESSEN

Timmele centralort och närliggande område berörs av följande riksintressen:

Riksintresse för kulturmiljövård i Västra Götalands län: Ätrands dalgång. Riksintresset

ämna skydda den unika dalgångsbygd som ger sig uttryck i bland annat fornlämningar, by- och herrgårdsmiljöer och ett kontinuerligt landskapsutnyttjande sedan stenåldern.

Riksintresse för naturvård: Ätradalen. Ett värdefullt odlingslandskap med lång kontinuitet. Området innehåller en stor mängd rödlistade växtarter samt utgör en viktig lokal för fågellivet.

Riksintresse för friluftsliv: Västra Götaland. Ett stråk med särskilt goda förutsättningar för berikande natur- och kulturupplevelser går från Ulricehamn i söder till Falköping i norr.

Förslaget till detaljplaneändring bedöms ej stå i konflikt med ovanstående intressen eller på ett påtagligt sätt påverka dem negativt.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Fastigheten angränsar till Gunnarsgårdsvägen och Lenavägen vilka är kommunala gator. Båda gatorna har en årsmedeldygnstrafik mellan 0 och 250 fordon. Trafikverkets trafikstringsverktyg estimerar att planområdet genererar ca 100 fordon i årsmedeldygnstrafik.

Planområdet ligger ca 110 meter från väg 46 vilket är en farligt godsled. Då planområdet ligger inom tätorten Timmele samt redan används som förskola så gör kommunen bedömningen att ingen riskutredning behöver tas fram.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg följer Lenavägen i riktning norr och söder, ca 50 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 200 och 400 meter från planområdet.

Parkering

I dagsläget finns 12 parkeringsplatser inom planområdet.

STÖRNINGAR

Buller

Väster om planområdet ligger fastigheten Annestorp 2:3 som är planlagd och nyttjas för småindustri. Inom Annestorp 2:3 bedrivs produktion av takstolar vilket sker inomhus och under dagtid. Kommunen har inte tagit emot några klagomål gällande störande buller inom Annestorp 2:3. Tidigt samråd har genomförts med personalen på Timmele förskola vilka ej upplever några störningar i form av buller eller lukt från grannfastigheten.

Verksamhetsansvarig för Annestorp 2:3 uppskattar att småindustrin genomför cirka 25 transporter av tunga varor i veckan via Gunnarsgårdsvägen.

En trafikbullerkartering har gjorts för hela Ulricehamns kommun och längs fastighetsgränsen vid Gunnarsgårdsvägen och Lenavägen beräknas värdena till 45–55 dB(A) ekvivalent nivå.

Enligt naturvårdsverkets riktlinjer för buller på skolgårdar bör platser som är avsedda för lek och vila inte överskrida en ekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och en maximal ljudnivå på 70 dB(A). För övriga vistelsezoner gäller en ekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) och en maximal ljudnivå på 70 dB(A). Den maximala nivån bör då inte överskridas mer än fem gånger per timme under ett årsmedeldygn, under den tid skolgården nyttjas. Majoriteten av skolgården beräknas ha en ekvivalent ljudnivå på 40–45 dB(A) och en maximal ljudnivå på 60–65 dB(A). Riktvärden för buller bedöms inte överskridas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och spillvattenavlopp.

El, tele, opto, bredband och värme

Anslutning till fjärrvärme, fiber och elnät finns i dagsläget inom planområdet.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

UNDERSÖKNING

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. 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. Detta då planområdet är ianspråktaget för det som rubricerad detaljplan medger och inga naturvärden har noterats inom planområdet.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

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

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Den föreslagna detaljplaneändringen tillåter en utbyggnad av den befintliga skolverksamheten och förenklar framtida bygglovsansökningar. Detaljplaneändringen innebär ett effektivare nyttjande av mark och en mer resurseffektiv hushållning med mark.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Den planerade planändringen innebär ingen ökning av trafik i området och bedöms därav inte innebära risk för att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Grundvattnet bedöms ha god kemisk och kvantitativ status. Förslaget till planändring bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten.

NATURVÄRDEN

Inga naturvärden har noterats inom planområdet och de naturvärdena i närheten

av planområdet bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna detaljplaneändringen.

NOLLALTERNATIV

Ett nollalternativ skulle innebära att huvudbyggnaden och komplementbyggnader fortsätter att vara planstridiga. Detta gör att bygglov för ändringar och utbyggnad inte kan ges och verksamheten inte kan utvecklas.

SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Den sammanvägda bedömningen är att en ändring av nuvarande detaljplan är positiv för att nuvarande verksamhet ska kunna utvecklas. De negativa konsekvenser som detaljplanen innebär bedöms inte bli stora eftersom planområdet sedan tidigare är ianspråktaget.

DAGVATTENHANTERING OCH AVLOPP

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunala spillvattenledningar. Då den föreslagna detaljplaneändringen inte ökar mängden hårdlagd yta bedöms dagvattenmängden inte förändras. Gröna ytor inom planområdet bidrar till att dagvatten infiltreras i marken.

BULLER

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka befintliga bullernivåer.

TRAFIK

Planändringen bedöms inte innebära någon ökning eller förändring av trafik i området.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplaneändringen får laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Detaljplaneändringen får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, 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.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet.

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Enligt 4 kap. 7 § PBL ska kommunen vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen bestämma att kommunen inte ska vara huvudman för en eller flera allmänna

platser. De särskilda skäl som anses föreligga är att samtliga detaljplaner i Timmele samhälle utgörs av byggnadsplaner där kommunen ”per definition” inte är huvudman för allmän plats samt att det idag finns en fungerande vägförening i Timmele som ansvarar för drift och underhåll av allmän plats. Kommunen har genom avtal med Timmele vägförening, som ombesörjer förvaltningen av vägar och grönområden, åtagit sig att bekosta väghållning och underhåll av lekplatser.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna inom planområdet är ansvariga för utbyggnad och för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Detaljplanen medför ingen skyldighet för kommunen att lösa in allmän plats.

Ansvarsfördelning

Ansvar för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB (UEAB):

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

Fastighetsägare:

- Egen bygg rätt samt övriga anläggningar på kvartersmark
- Allmän platsmark

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

Eventuell fastighetsbildning söks hos lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

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

TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Gator och trafik

Gatorna inom planområdet är utbyggda.

El, tele, bredband och fjärrvärme

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

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

UEAB tar ut avgift för anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

Detaljplanekostnader

Inget planavtal har upprättats och en planavgift tas ut vid lovärande enligt gällande taxa.

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

Helene Bergsman, GIS-ingenjör

Johan Person, infrastruktur- och
trafikplanerare

Pär Norgren, stf. enhetschef

Sarah Kronlund, mättekniker

Johan Lundström, sektionschef, Ulricehamns
Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sara Helmrot
Vik. Planchef

Adrian Hammar
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)