

Upphävande

för del av förslag till byggnadsplan för Hulu samhälle
Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Antagen

2024-03-07

Plannummer:

2. 2024-04-08

Standard planförfarande med förenklat förfarande enl. 5 kap. 38 § plan och bygglagen (2010:900), med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap. 18 § PBL.

ANTAGANDESHANDLING

Diarienummer: 2023/67

Planstart: 2023-09-19

Upprättad: 2024-01-15

Hänvisning till beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS
KOMMUN



PLANPROCESSEN

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV UPPHÄVANDE	2
Inledning.....	2
Upphävande.....	3
TECKENFÖRKLARING	4
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	5
Fastighetsrättsliga frågor.....	5
PLANERINGSUNDERLAG.....	6
Kommunala	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
Kommunala	7
Riksintressen	7
Miljö.....	7
Hushållning med mark- och vattenområden	8
Fysisk miljö.....	8
Kulturmiljö	9
Trafik.....	9
Hälsa och säkerhet.....	9
KONSEKVENSER	10
Riksintresse.....	10
Miljö.....	10
Hushållning med mark- och vattenområden	10
Natur.....	10
Miljökvalitetsnormer	10
Omgivningspåverkan.....	10
Trafik.....	10
Sociala perspektiv	10
Nollalternativ.....	11

BESKRIVNING AV UPPHÄVANDE

Inledning

Upphävandets syfte

Syftet är att upphäva delar av byggnadsplanen för Hulu samhälle för att möjliggöra en utveckling, annan än industri, för de båda fastigheterna Å 1:53 och Å 1:7. Syftet är även att upphäva delar som aldrig har blivit genomfört inom allmän platsmark.

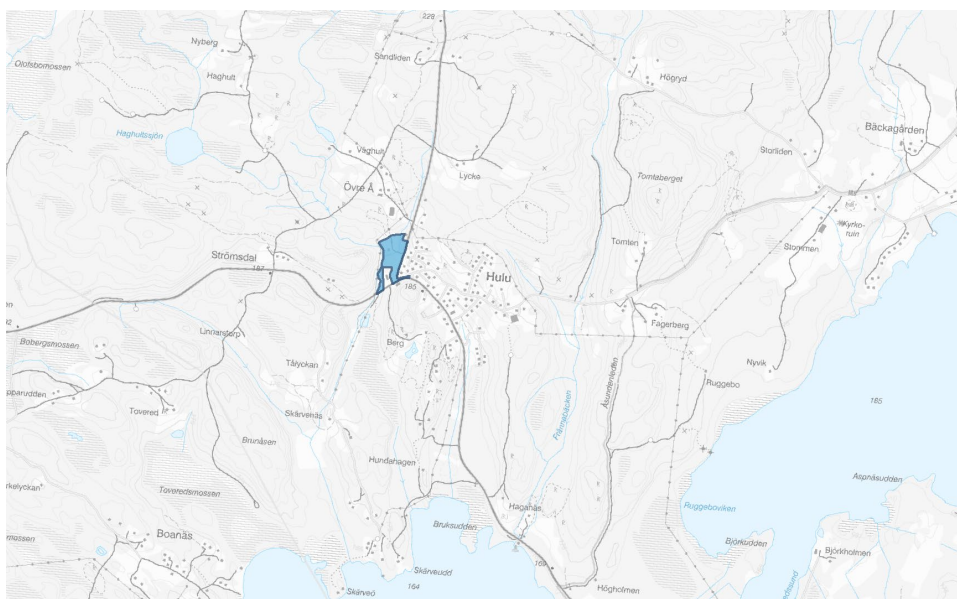
Huvuddrag

Den befintliga bebyggelsen inom fastigheterna Å 1:53 och Å 1:7 är i nuläget planstridigt. Syftet med upphävandet är att ge möjlighet att utveckla den nuvarande användningen av dessa byggnader utan att behöva upprätta en ny detaljplan. Detaljplanen har inte genomförts och bedöms inte längre finnas ett behov av att etablera fler industrier på platsen, bland annat på grund av avståndet till bostad. Delar av fastigheterna Å 1:53 och Å 1:7, planlagda som allmänplats PARK och VÄG, har inte heller genomförts i enlighet med befintlig detaljplan. Delar av fastigheten Å 1:19 upphävs där delar av VÄG aldrig har genomförts.

En bedömning har gjorts att det område som berörs av upphävandet inte behöver ersättas med en ny detaljplan. Området bedöms inte ligga inom sammanhållen bebyggelse samt att uppförandet av ett nytt stal bedöms inte ha en betydande omgivningspåverkan.

Geografiskt läge och areal

Den större delen av planområdet som upphävs tillhör fastigheterna Å 1:53 och Å 1:7 som är beläget väster och söder om Ulricehamnsvägen i Hulu. Området utgörs av en gård i väst med ett tillhörande ladugård. Resterande del av området består av skogsmark samt delar av Boråsvägen och Ulricehamnsvägen tillhör fastigheten Å 1:7.



Den totala omfattningen av upphävandet av detaljplanen är cirka 3,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Å 1:53, Å 1:7 och Å 1:19 är i privat ägo.

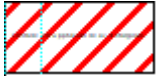
Motivering för avgränsning

Avgränsningen har gjorts efter fastighetsgränserna samt av delar som aldrig har blivit genomförda.

Upphävande

Delar av användningsområden i detaljplanen som upphävs är allmän plats VÄG och PARK samt INUDSTRIMRÅDE (J). Inom fastigheten Å 1:53 finns en bostad och en angränsande ladugård på fastigheten Å 1:7. Området bedöms inte vara inom sammanhållen bebyggelse och behöver därför inte ersättas med en ny detaljplan, därför har ett upphävande av detaljplan valts att genomföras. I framtiden är tanken att uppföra ett nytt stall på fastigheten Å 1:7 i anknötning till fastigheten Å 1:53.

TECKENFÖRKLARING



Område för upphävande av detaljplan

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Servitut och ledningsrätt

Servitut för väg till fastigheten Å 1:53 belastar fastigheten Å 1:7

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Byggnadsplan för Hulu samhälle (63-09-05)
- Begäran om planbesked avseende upphävande av del av detaljplan för Hulu samhälle, Hulu (2023-04-05)
- Checklista - Undersökning om betydande miljöpåverkan

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Ulricehamns kommun antogs av kommunfullmäktige 2022-02-24. Det aktuella området ingår delvis i området tätort Hulu. Vägledningen i översiktsplanen beskriver att området är avsett för en utveckling av tätorten med verksamheter och bostadsutveckling.

Förenlighet med översiktsplan

Detaljplanen bedöms överstämma med intentionerna för området enligt Ulricehamns kommuns översiktsplan.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Exploatering enligt denna begäran om planbesked går i linje med de två övergripande strategierna tätt och blandat samt en levande landsbygd. Då fastigheten ligger i anslutning till Hulu tätort och att bostadsbyggande på landsbygden är positivt för hela kommunen. Ett upphävande utav delar av detaljplanen bedöms i detta skede inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

Gällande detaljplan för området är byggnadsplan för Hulu samhälle som fick laga kraft 63-09-05. Detaljplanen sträcker sig över stora delar av Hulu samhälle med användningarna bostad, handel och industri. De två berörda fastigheterna Å 1:53 och Å 1:7 är planlagda för industri. Den enda fastigheten som används för industriändamål är Å 1:21. Genomförandetiden har gått ut.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade på delegation 2023-04-05 at ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upphäva delar av byggnadsplan för Hulu samhälle.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresset för kommunikation och riksintresse för totalförsvarets militära del.

Miljö

Mark och vegetation

Fastigheten Å 1:53 består av en anlagd gräsmatta och fastigheten Å 1:7 består av skogsmark. Området ingår i värdestrakt lövskog, skyddsvärda träd samt potentiell värdekärna lövskog.

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Att upphäva delar av planområdet innebär att befintlig bostad skyddas från att störande verksamhet uppförs.

Fysisk miljö

Bebyggelse

På fastigheten Å 1:53 finns en huvudbyggnad som är ett rött trähus i 1 ½ plan med ett tillhörande gårdshus. I anslutning till bebyggelsen, inom fastigheten Å 1:7, finns en ladugård.



Bild 1: Huvudbyggnaden på fastigheten Å 1:53 med tillhörande gårdshus till höger samt växthus.



Bild 2: Ladugården på fastigheten Å 1:7.

Kulturmiljö

Kulturmiljövården

Området har historiskt används för jordbruk. Sockens bebyggelse är huvudsakligen från slutet av 1800-talet och 1920- och 30-talen.

Fornlämningar

Inom fastigheten förekommer fornlämningar i form av fossilåkermark och en övrig kulturhistorisk lämning.

Enligt lagen fordras länsstyrelsens tillstånd för att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra fornlämningen eller dess fornlämningsområde.

Trafik

Gatunät

Till Hulu leder två tillfartsvägar Ulricehamnsvägen och Boråsvägen som har en total årsdygnstrafik på 878 respektive 1608.

Kollektivtrafik

Två busshållplatser finns inom en radie på cirka 150 meter från fastigheten Å 1:53.

Hälsa och säkerhet

Radon

Området för upphävandet ligger inom normalriskområde för radon.

KONSEKVENSER

Riksintresse

Att upphäva delar av byggnadsplanen bedöms inte påverka riksintresse för kommunikation och riksintresse för totalförsvarets militära del.

Miljö

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts för området. Ulricehamns kommun gör bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt 4 kap. 34 § PBL.

Samråd om undersökningen har genomförts med länsstyrelsen (2023-10-27) som delar kommunens bedömning.

Hushållning med mark- och vattenområden

Att delar av byggnadsplanen för Hulu samhälle upphävs bedöms inte ha en negativ påverkan på mark- och vattenområden.

Natur

Varken områdets naturvärden eller landskapsbild bedöms påverkas av att delar av byggnadsplanen upphävs.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna för luft, vatten och buller bedöms inte påverkas utav att delar av detaljplanen upphävs.

Omgivningspåverkan

Kulturmiljövärden

Ett upphävande av detaljplanen bedöms inte påverka områdets kulturmiljövärden, utan istället stärka områdets värden med att ta bort industrimark.

Trafik

Vid upphävande av planen fortsätter vägsystemet fungera som det gör idag och trafikstringen bedöms inte påverkas.

Sociala perspektiv

Ett upphävande utav delar av detaljplanen bedöms inte påverka de sociala perspektiven avseende barnperspektivet, jämlikhet, trygghet och rekreation.

Nollalternativ

Om inte delar av detaljplanen upphävs kommer bostadshuset på Å 1:53 och ladugården på Å 1:7 att vara planstridiga och det går inte att utveckla fastigheterna med exempelvis ett nytt stall. Samt att det är möjligt att uppföra industri i nära anslutning till bostad.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Linus Cedervärn, planarkitekt

Henrik Wetterholm, 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](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)