

Förundersökning för planändring av stadsplan Skarpås

Bakgrund

Förundersökningen grundar sig från diskussioner i ett planändringsmöte den 1/10-24, där representanter från bygg- och planenheten deltog. Syftet med mötet var att identifiera och diskutera möjliga vägar framåt för planändring inom området Skarpås. Det har framkommit att ett flertal fastigheter har planstridigt utgångsläge på flera punkter när ansökan om bygglov skickas in. Vilket omöjliggör beviljande av bygglov.

När *Förslag till stadsplanen för området vid Skarpås i Ulricehamn* (1968) vann laga kraft var en stor andel av småhusen redan befintliga, planbestämmelserna i planen gjorde att många blev planstridiga. Även planlagda, men ännu obbyggda småhus byggdes sedan planstridiga. Detta beror dels på historiska tolkningar av bestämmelser och regler och dels på att vissa bestämmelser har förändrats eller försvunnit, vilket komplicerar tolkningen av detaljplanen idag. Huvudorsaken till planändring är att många fastigheter blev planstridiga direkt vid planens genomförande, vilket troligen inte var avsikten.

Syfte

Denna förundersökning syftar till att skapa ett ledande dokument för att underlätta planändringar av liknande karaktär som syftar till att ta bort planstridigheter och därigenom förenkla bygglovsprocessen utan att öppna upp för oönskad utveckling. Målet är att identifiera och ta bort de vanligast förekommande planstridigheterna snarare än att ta bort alla planstridigheter, vilket ändå möjliggör bygglov med mindre avvikelse. Det är viktigt att behandla alla fastighetsägare med ett likaperspektiv.

Det är viktigt att hitta en balans i planändringen. Om genomslagskraften är för liten eller området för begränsat kan framtida planändringar bli nödvändiga. Flera planändringar gör plankartan svårsläst och komplex, vilket kan leda till att en ny detaljplan måste upprättas, något som bör undvikas i befintliga områden.

Detaljplaner

För att klargöra vilka detaljplaner som är gällande ges en kort redogörelse över detaljplaner över området.

Förslag till stadsplan för område vid Skarpås i Ulricehamn (1969) (U_69-07-18)
- Ursprunglig detaljplan.

Förslag till ändring av stadsplan för område vid Läraregatam i Ulricehamn (1975) (U_75-04-17)
- Släcker del av detaljplan.

Förslag till ändring av stadsplanen för en del av kv Djäknen i Ulricehamn (1982) (U_82-02-23)
- Släcker del av detaljplan.

*Detaljplaneändring för stadsplan för område vid Skarpås i Ulricehamn: Ändringen gäller fastigheten Läraren 11 i Ulricehamns stad. (2017) (69-07-18) (Planändringsnummer: 2.2018-02-01) (Läraren 11 2)
- Gällande version av detaljplan.*

Planbestämmelser

Våningsantal

Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.

Vind får ej inredas.

Å med I betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning.

I våning 4,5 m II våningar 7,0 m

Problem

Äldre detaljplaner innehåller planbestämmelser som det idag inte finns någon motsvarighet till. Våningsantal är en sådan bestämmelse. I detta fall finns det två problem kopplat till våningsantalet som regleras i planbestämmelsen.

1. Våningsantal I.

Flertalet av de redan befintliga småhusen blev planstridiga när våningsantalet sattes till I när planen vann laga kraft. Idag finns det flera fastigheter som har två våningar och som har en högre byggnadshöjd än 4,5 meter men som egentligen bara får ha en våning.

2. Tolkning av våningsantal.

Delar av planområdet är lokaliserat i en brantare sluttning. I denna del har man valt planbestämmelsen I våning. Trots det har det byggts suterränghus med två våningar. Vilket kommer från att man ofta tillät suterrängvåning (sluttningsvåning) att anordnas utöver en våning för att ta hand om terrängens lutning förr.

Möjlig lösning

Planbestämmelsen som reglerar våningsantal är omodern. Därför stryks planbestämmelsen om våningsantal och ersätts med en bestämmelse om höjdregering.

Genomförande

Stryk planbestämmelsen om våningsantal och ersätt med bestämmelse om höjdregering. Lämplig planbestämmelse diskuteras under rubrik byggnadshöjd.

Konsekvens

Att helt stryka planbestämmelsen om gällande våningstal skulle i praktiken ge möjlighet att bygga hur högt som helst då denna bestämmelse också reglerat byggnadshöjden. Därför måste bestämmelsen ersättas med en ny planbestämmelse för att reglera höjden på byggnader.

Bedömning

Då planbestämmelser om våningsantal inte längre används vid nya planer stryks denna bestämmelse och ersätts med en bestämmelse om höjdregering.

Taklutning

Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

Problem

Det finns ett flertal hus i området som har brantare taklutning än 30° vilket innebär att de är planstridiga. Ett exempel på detta är de hus som har mansardtak där den brantare vinkeln mot horisontalplanet är betydligt brantare än 30°.

Möjliga lösningar

För detta problem finns det två tydliga lösningar.

1. Stryk begränsningen av taklutning.
2. Sätt en generösare bestämmelse kring taklutning som tillåter brantare tak. Kan göras i de områden där brantare tak redan existerar. Till exempel där mansardtak är återkommande.

Genomförande

1. För att lösa problemet med lösning 1 krävs inget arbete. Det är bara att stryka bestämmelsen.
2. För att bestämma en lämplig begränsning i takvinkel måste först en inventering göras i området över vilka vinklar som finns. Efter denna inventering kan man komma fram till en lämplig bestämmelse. Den skulle kunna utformas som en reglering av både en största och en minsta tillåten takvinkel.

Konsekvens

1. Konsekvensen med att stryka regleringen av takvinkel innebär att alla vinklar på tak tillåts. Positiv konsekvens är att alla fastigheter blir planenliga. En möjlig negativ konsekvens är att det tillåts byggas tak med en oönskad för brant vinkel. Till exempel att någon med ett platt tak idag vill byta tak och på så sätt möjliggöra en vindsvåning. Den möjligheten kan regleras bort med en noggrann satt bestämmelse om höjdregering. Det går också att neka till ett sådant förslag i bygglov och hänvisa till varsamhetskravet. Bedömningen beror på hur hårt man vill reglera i detaljplanen.
2. Konsekvensen med att reglera takvinkeln med en ny bestämmelse är att om den inte görs korrekt kan det fortfarande finnas fastigheter som är planstridiga. I och med att ett mansardtak har så pass brant vinkel skulle bestämmelsen kunna se ut. *Största takvinkel är 70 grader.* Med tanke på hur området ser ut idag skulle denna bestämmelse se olika ut beroende kvarter. För att inte tillåta brantare tak i områden där platta tak dominerar.

Bedömning

Då en reglering av takvinkel skulle innebära så pass brant takvinkel för att göra området planenligt mister bestämmelsen lite av sin mening. 70° är en sådan brant vinkel som skulle vara direkt olämplig på exempelvis ett sadeltak ändå. Det är lite som att man reglerar något som ändå inte kommer ha någon betydelse. Därav görs bedömningen att utgångspunkten är att stryka takvinkelbestämmelsen helt och låta bestämmelse om höjdregering reglera så inga olämpliga tak tillåts. Ett möjligt alternativ är att stryka takvinkelbestämmelsen i de områden som idag har mansardtak för att sedan behålla bestämmelsen med 30° där inga brantare tak förekommer.

Byggnadshöjd

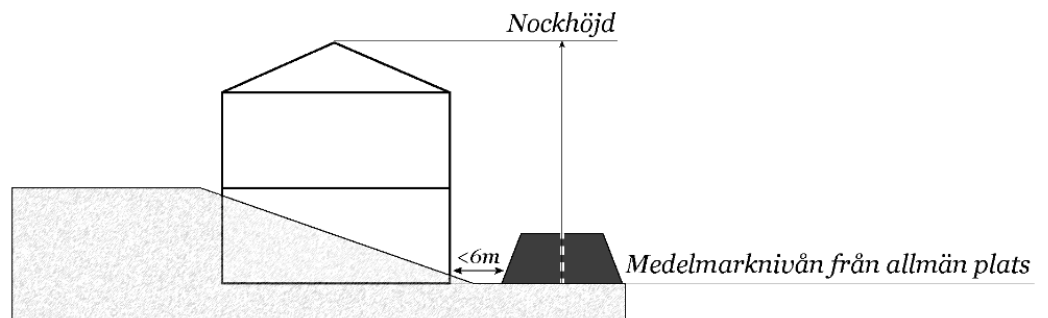
Å med I betecknat område får byggnad ej uppföras till större höjd än 4,5 meter.

Å med II betecknat område får byggnad ej uppföras till större höjd än 7,0 meter.

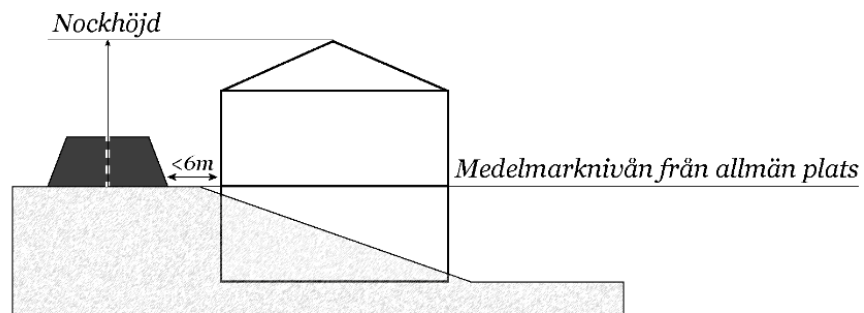
Problem

1. Idag är det ett stort antal fastigheter som är planstridiga då de är för höga.
2. Det finns en problematik kring planbestämmelsen våningsantal som även reglerar byggnadshöjden i detaljplanen. Problematiken uppstår främst i de områden suterränghus förekommer. Förutom att de alla idag är planstridiga då bestämmelsen I våning gäller så är även många av de fastigheter som har suterrängvåning mot gata planstridiga då de inte får vara högre än 4,5 meter. Anledningen till detta är att om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska byggnadshöjden mätas från medelmarknivån på den allmänna platsen. Följden av det är att ett flertal fastigheter får en högre byggnadshöjd än 4,5 meter. Däremot de suterränghus som har övervåning mot allmän plats och ligger närmare än sex meter är planenliga då dessa får en lägre byggnadshöjd. Anledningen till att fastigheter som har sin övervåning mot gatan får en lägre byggnadshöjd är att medelmarknivån på den allmänna platsen hamnar högre jämfört med husets faktiska medelmarknivå. Tvärtom blir det för de fastigheter som har sin suterrängvåning mot allmän plats närmare än sex meter. Då hamnar medelmarknivån vid gatan lägre än husets faktiska medelmarknivå. Detta är problematiskt utifrån ett lika behandlingsperspektiv.

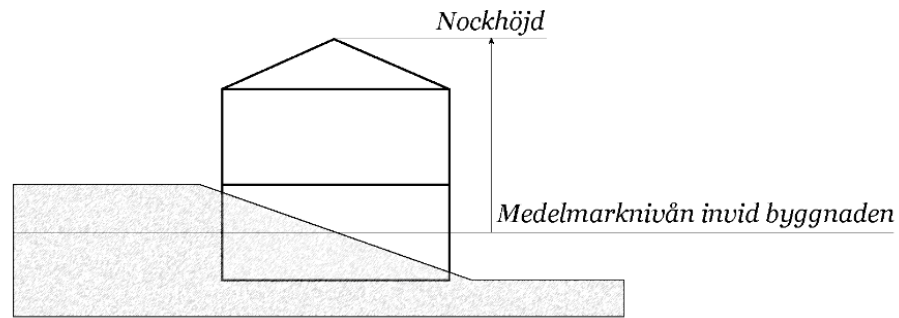
Höjden ska räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre allmän plats än sex meter ska dock byggnadshöjden räknas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten om det inte finns särskilda skäl att utgå från annat (2011: 338) 1 kap. 3 §.



Hus med suterrängvåning mot allmän plats närmare än sex meter.



Hus med ovanvåning mot allmän plats närmare än sex meter.



Hus placerad längre bort än sex meter till allmän plats.

Begrepp

Det finns flera olika lösningar på byggnadshöjdsproblematiken. En sak som är säker är att höjden måste regleras på nytt på något sätt. Att tillåta den byggnadshöjd som regleras i våningsantalet hjälper inte då det skulle innebära att ett stort antal fastigheter fortsatt är planstridiga. Att stryka byggnadshöjden är inte lämpligt då det i praktiken hade gett fritt fram att bygga så högt man vill.

Först bör det bestämmas vilken sorts planbestämmelse man väljer för att mäta byggnadens höjd. Därefter bestämmas varifrån man mäter en byggnads höjd.

Höjd

Nockhöjd

Mäts upp till yttertaketets högsta punkt.

Totalhöjd

Mäts till byggnadsverkets högsta punkt inklusive till skorstenar, master m.m.

Totalhöjd är inte ett begrepp som anses vara lämpligt att reglera höjd i ett bostadsområde därav anses det vara olämpligt.

Byggnadshöjd

Mäts till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning mot byggnaden berör byggnadens tak. Ett komplicerat begrepp som ofta leder till olika tolkningar.

Nockhöjd och byggnadshöjd är två begrepp som fungerar bra att använda som planbestämmelse i denna plan. Nockhöjd kräver en del inventering då det krävs att man mäter in byggnaderna i området så att man hittar en lämplig nockhöjd som tar bort planstridigheten om en byggnads höjd på så många byggnader som möjligt. Samtidigt kan det innebära en ganska rejäl ökning i höjd för att kunna ta bort planstridigheten på byggnader med mansardtak. Vilket skulle kunna innebära att andra fastigheter kan ha möjlighet att bygga en våning extra. En önskad tillåtelse. Att ha kvar byggnadshöjd som begrepp innebär också att man måste inventera området. Då byggnadshöjd mäts på ett annat sätt innebär det att den troligtvis inte behöver vara lika hög som en nockhöjd, vilket begränsar en önskad utveckling av området. Det går också i linje med att det är byggnadshöjd som används i gällande detaljplanen. Däremot är det betydligt krångligare att mäta byggnadshöjd än nockhöjd vilket gör inventeringen mer tidskrävande men kan också komplicera framtida bygglov då det ofta uppkommer osäkerheter kring byggnadshöjd.

Mätning

Medelmarknivå som marken har invid byggnaden. (Lämpligt vid kuperad terräng eller där bebyggelsen ska följa terrängen)

Höjd mäts från nollplanet.

Höjd mäts från den allmänna platsens medelmarknivå invid tomten om byggnaden placeras närmare än sex meter från denna, så som gäller vid mätning av byggnadshöjd enligt PBF.

Hur man mäter byggnaden spelar stor roll. När man reglerar nockhöjd eller totalhöjd som är det vanligaste förekommande använder man oftast det första alternativet. Det är också en rättvis mätning som faller över alla fastigheter. Ett annat lämpligt alternativ är att höjd mäts från den allmänna platsens medelmarknivå om byggnaden ligger närmare än sex meter och om den inte gör det så mäter man från medelmarknivån invid huset. Att mäta från nollplanet anses inte lämpligt då det mer eller mindre skulle kräva att man sätter enskilda höjder per fastighet för att inte tillåta en för hög eller låg höjddreglering.

Möjliga lösningar

Efter att ha rätt ut diverse begrepp kan det konstateras att det finns flera alternativ på hur man reglerar höjd framgent. Det går bra att reglera höjden med både nockhöjd och byggnadshöjd, detsamma gäller själva mätningen av höjder. Att mäta från medelmarknivån invid byggnaden eller om att mäta från medelmarknivån på allmän plats om byggnaden ligger närmare än sex meter.

En lämplig lösning är att bestämma sig för att använda sig av planbestämmelsen nockhöjd. Det är den vanligaste bestämmelsen för att reglera höjd som man använder sig av idag, den är tydlig och lättolkad. Både för fastighetsägare, planarkitekter och bygglovshandläggare.

När det gäller själva mätningen finns egentligen två lämpliga metoder att göra. Ett sätt är att bestämma att samtliga fastigheter mäts från medelmarknivån invid byggnaden. Det är bra utifrån ett likabehandlingsperspektiv. Denna lösning är bra om man vill reglera färre antal höjder i planen.

Det andra alternativet är låta reglerna kring vart ifrån man mäter vara kvar. Det vill säga om byggnaden ligger närmare allmän plats än sex meter ska höjden mätas från medelmarknivån på den allmänna platsen invid tomten. Om fastigheten ligger längre ifrån mäts byggnaden ifrån medelmarknivån som marken har invid byggnaden. Denna lösning är bra om man vill anpassa byggnaders höjder utifrån befintlig bebyggelse och behålla befintligt uttryck. Det bygger på att man reglerar höjden per sida av gata däremot.

Genomförande

1. Sätta planbestämmelse om nockhöjd. Mäts till yttertaketets högsta punkt. Krävs inventering för att hitta lämplig höjd.
2. Sätta planbestämmelsen att nockhöjd mäts från medelmarknivån som marken har invid byggnaden.
3. Sätta planbestämmelsen att nockhöjd mäts från medelmarknivån som marken har invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre än sex meter till allmän plats ska nockhöjden mätas från medelmarknivån på allmän plats invid tomten.

För att hitta lämpliga höjder krävs det att området inventeras. En noggrann inventering säkerställer att man undanröjer så många planstridigheter gällande höjd som möjligt samtidigt som man inte tillåter för en oönskad utveckling.

Ett enkelt förslag av nockhöjd hade kunnat se ut som följande:

Där det finns tvåvåningshus sätts nockhöjd 9 m.

Där det finns envåningshus eller suterränghus sätts nockhöjden på 6 m.

För att säkerställa en mer korrekt höjdregering bör det däremot finnas flera olika nockhöjder som kan användas över mindre områden. Exempel på mindre områden är kvarter, gator eller sida av gata.

Konsekvens

1. Den föreslagna förändringen kan fortfarande göra så att fastigheter förblir planstridiga. En konsekvens skulle också kunna innebära att det tillåts för mycket. Fastigheter får utökade byggrätter som leder till en oönskad utveckling.
2. Ett mer rättvist sätt att mäta byggnaders höjd som faller över alla fastigheter. Skulle kunna innebära att fastighetsägare som tidigare befunnit sig närmre än sex meter till allmän plats förändrar marken invid byggnaden för att få utökad byggrätt. En ytterligare konsekvens är att det tar längre tid att bestämma höjden på medelmarknivån invid byggnaden än medelmarknivån på allmän plats.
3. Innebär ingen förändring ifrån vad det är idag med undantag att höjden regleras med nockhöjd istället för byggnadshöjd.

Bedömning

En reglering av byggnaders höjd måste göras då våningsantalet kommer att tas bort. Den lämpligaste metoden för det är att reglera det med planbestämmelsen om nockhöjd och att höjden mäts från medelmarknivån invid byggnaden. Om byggnaden ligger närmre än sex meter till allmän plats ska nockhöjden mätas från medelmarknivån på allmän plats invid tomten. Det anses vara mest lämpligt utifrån tydlighet till allmänheten men också beviljande av framtida bygglov.

Den slutgiltiga bedömningen handlar snarare om vilken nockhöjd och över vilka områden olika höjer regleras. Det kommer krävas inventering av befintliga byggnaders nockhöjd. Ett lämpligt sätt att reglera nockhöjden på är per sida av gata, då anpassas höjden till den befintliga bebyggelsen i området. Det underlättar även att kunna använda medelmarknivån på allmän plats då det kräver mindre jobb än att bestämma medelmarknivån invid byggnaden för alla byggnader. Regleringens noggrannhet, användandet av decimaler avgör framtida tolkningsmån.

Avstånd till gräns

Problem

Det finns byggnader som ligger närmare tomtgräns än 4,5 meter. Därmed är de planstridiga.

Före 1 juli 1987 fanns generella bestämmelser om byggnaders placering i 39 § byggnadsstadgan som bland annat innebar att byggnader skulle placeras 4,5 meter från tomtgräns.

I byggnadsstadgan stod det specifikt att en byggnad måste placeras och utformas så att den inte stör eller riskerar att skada sina omgivningar. Byggnaden skulle inte innebära fara eller olägenhet för grannskapet.

Möjliga Lösningar

1. Ta bort den generella bestämmelsen om att byggnader ska placeras 4,5 meter från tomtgräns eller minska avståndet.
2. Behåll den generella bestämmelsen.

Genomförande

1. Ta bort den generella bestämmelsen. Alternativt förändra bestämmelsen, kräver inventering.
2. Kräver ingenting då bestämmelsen behålls.

Konsekvens

1. Ger möjlighet att placera byggnad närmare än 4,5 meter till tomtgräns. Kan innebära en olägenhet för grannar och påverka områdets utformning.
2. Fastigheter förblir planstridiga.

Bedömning

Det hade varit möjligt att ta tag i detta problem för att undanröja planstridigheter i detaljplanen vid en planändring. Det bedöms däremot inte vara lämpligt, trots att den generella bestämmelsen i sig är omodern i sitt utförande, har den fog för att finnas kvar för att behålla planens syfte och utformning.

Prickmark

Problem

Idag finns det flera byggnader och byggnadsverk som helt eller delvis står på prickmark (mark får ej bebyggas). Därmed är de planstridiga. I vissa fall blev de planstridiga i samband detaljplanen vann laga kraft då de redan var befintliga. I andra fall uppfördes de senare och byggdes på prickmark.

Möjliga lösningar

1. Ett alternativ för att få bort planstridighet om byggnader och byggnadsverk är att förändra prickmarkens utbredning. En åtgärd som kan anses vara större än att gå som planändring. Ska man utföra en sådan ändring är det bättre att göra en ny detaljplan och ett helt omtag.
2. Ett lämpligare alternativ för att undanröja en del av befintlig planstridighet är att förändra prickmarkens definition från "mark får ej bebyggas" till "byggnad får inte uppföras". På så sätt tillåter man att exempelvis murar och staket (byggnadsverk) får stå på prickmark men byggnader får fortfarande inte stå på prickmark.

Genomförande

1. För att genomföra en lösning av denna grad krävs det en noga inventering av vilka byggnader som står på prickmark. Även om de står på prickmark och det kan vara enkelt att flytta den rent plantekniskt måste man bedöma om det är en ändring som är önskvärd. Kanske är det så att den byggnaden inte ska få stå där den står och därmed bör prickmarken vara kvar.
2. Förändra prickmarkens definition från den äldre definitionen "mark får ej bebyggas" till "byggnad får inte uppföras".

Konsekvens

1. Genom en förändring av prickmarkens utbredning möjliggör du att ta bort befintliga planstridigheter men kan samtidigt förändra en fastighets byggrätt väsentligt. En förändring som kan leda till en oönskad utveckling. Det kan också bli diskussioner huruvida det är ett likaperspektiv att förändra prickmark fastigheter sinsemellan. Bara för att ett garage byggdes för längesen får de nu mindre prickmark på sin tomt medans en annan grannes prickmark kanske försvårar just ett garagebygge för dem.
2. Tar bort planstridigheter kring att murar och staket (byggnadsverk) är uppförda på prickmark. Behåller planens syfte om placering av byggnader. Samtidigt kan fastigheter förbli planstridiga om byggnad står på prickmark.

Bedömning

I och med att förändra prickmarkens utbredning (rita om) inte går i linje med en planändring. Så bedöms inte det vara lämpligt i detta fall. Däremot bedöms det lämpligt att ändra prickmarken definition till "byggnad får inte uppföras".

Slutsats

För att bli av med alla planstridigheter som finns i området bedöms inte en planändring vara vägen framåt utan då bedöms en ny detaljplan behövas upprättas.

Efter förundersökningen gjorts konstateras att en planändring i området är enkelt att genomföra rent plantekniskt men desto svårare att komma fram till. I slutändan handlar det om vilka planbestämmelser som sätts, hur de utformas och över vilket område de gäller.

En väl utförd planändring med väl avvägda planbestämmelser är ett måste för att nå syftet att ta bort de vanligast förekommande planstridigheter och därigenom förenkla bygglovsprocessen utan att öppna upp för oönskad utveckling i området.

Bedömd bästa väg för planändring framåt i planbestämmelser:

Våningsantal

- Stryk planbestämmelsen. Hanteras med nockhöjd istället.

Taklutning

- Utgångspunkten är att stryka planbestämmelsen. Planbestämmelse om nockhöjd löser problematiken.

Höjdregering

- Planbestämmelse om nockhöjd som mäts från medelmarknivån invid byggnaden eller medelmarknivån på allmän plats beroende byggnadens placering.

Lämplig höjdregering är att reglera höjd per sida av gata i området.

Avstånd till gräns

- Ingen förändring

Prickmark

- Ändra prickmarkens definition till "byggnad får inte uppföras". Prickmarkens markutbredning ska inte ändras genom planändring.

Avslutningsvis, en planändring är lämplig att göra. Däremot är det svårt att avgöra hur stor arbetsinsats som faktiskt krävs och hur en planändring ska prioriteras.

Arbetsgrupp

Gustav Larsson, planarkitekt
Henrik Wetterholm, bygglovsstrateg
Jackie Waldén, bygglovhandläggare
Malin Lindgren, bygglovingenjör
Sofia Wahllöf, bygglovingenjör

Filip Wadsten
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad