

# Samrådsredogörelse för Detaljplan för Australien 3

i Ulricehamn, Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

## Miljö och samhällsbyggnad

TELEFON 0321-59 50 00 E-POST [miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se](mailto:miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se)  
BESÖKSADRESS Bogesundsgatan 22 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn  
WEBB [ulricehamn.se](http://ulricehamn.se) FACEBOOK [facebook.com/ulricehamnskommun](https://facebook.com/ulricehamnskommun)



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

# Innehåll

<b>Samrådets genomförande.....</b>	<b>3</b>
Statliga verk och myndigheter .....	3
Kommunala nämnder, styrelser m.fl. ....	3
Övriga.....	3
<b>Sammanfattning och förslag till ändringar .....</b>	<b>3</b>
Statliga verk och myndigheter .....	4
1. Lantmäteriet.....	4
2. Länsstyrelsen .....	4
3. Statens geotekniska institut, SGI.....	7
4. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund .....	8
5. Trafikverket .....	8
Kommunala nämnder, styrelser m.fl. ....	9
6. Ulricehamns Energi.....	9
Övriga.....	10
7. TeliaSonera Skanova.....	10
8. Ägare till Australien 2 .....	10
9. Västarvet .....	11

# Samrådets genomförande

Detaljplan för Australien 3 m.fl. har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 6-37 § PBL under tiden 27 maj- 17 juni 2015. Samrådshandlingar och underrättelse har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Handlingar har varit tillgängliga för påseende under samrådstiden i stadshuset utställningshall, på Miljö- och samhällsbyggnads i stadshuset, i biblioteket, samt på kommunens hemsida [www.ulricehamn.se](http://www.ulricehamn.se).

Under samrådstiden har nio skrivelser inkommit. Yttrandena sammanfattas och kommenteras nedan.

Handlingarna skickas till beredande utskottet i Ulricehamn för granskning.

## Statliga verk och myndigheter

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen
3. Statens geotekniska institut, SGI
4. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund
5. Trafikverket

## Kommunala nämnder, styrelser m.fl.

6. Ulricehamns Energi AB

## Övriga

7. Skanova
8. Ägare till Australien 2
9. Västarvet

## Sammanfattning och förslag till ändringar

*Hörnhuset i tegel skyddas från rivning och förvanskning. Byggnaden förses med skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud, skydd av kulturvärden samt varsamhet.*

*Detaljplanen kompletteras med planbestämmelse om villkor för startbesked. Byggnation får inte påbörjas innan marken godkänts av tillsynsmyndigheten.*

*Detaljplanen har uppdaterats med en bullerutredning från 2021 för den planerade bebyggelsen som grundar sig på trafikmängder uppmätta under oktober 2021 och redovisar både beräknad trafikallstring samt prognos för en framtida trafiksituation.*

*Bestämmelse om skydd mot störningar (omgivningsbuller) tas bort. Planområdet bedöms ha förutsättningar för att uppfylla gällande riktvärden för bostadsbebyggelse enligt trafikbullerordningen utan detaljplanelagda krav på åtgärder.*

*Den geotekniska utredningen har kompletterats med information om stabilitetsförhållanden.*

*Planbestämmelse om gröna tak har tagits bort. Regleringen bedöms inte vara nödvändig för att göra platsen lämplig för ändamålet eller för att uppnå detaljplanens syfte.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om påverkan på MKN och miljömålen.*

*Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av eventuella risker för översvämning vid skyfall.*

*Planbeskrivningen kompletteras med information om hur barnperspektivet tagits hänsyn till.*

*Detaljplanen reglerar ny bebyggelse till en högsta nockhöjd på +190 meter över havet vilket innebär att ny bebyggelse får uppföras tre meter högre än den bevarade hörnbyggnaden, motsvarande ungefär en våning.*

*Ny bebyggelse tillåts utformas med balkonger mot/över Färgaregränden.*

*En översiktlig solstudie har tagits fram som redovisar skuggbildning av befintliga samt framtida förhållanden för att utreda de förändrade förutsättningarna.*

*En kulturmiljöanalys har genomförts för hörnbyggnaden.*

*Detaljplanen möjliggör för varsam renovering av hörnhuset medan gårdsbyggnaden tillåts ersättas med en ny byggnad vars volym, höjd och utförande regleras i detaljplanen för att säkra att hänsyn tas till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö.*

## **Statliga verk och myndigheter**

### **1. Lantmäteriet**

- Lantmäteriet har inget att erinra.  
**Kommentar:** Noteras.

### **2. Länsstyrelsen**

- Frågor som berör riksintresse, hälsa och geoteknik måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

#### **Riksintresse för kulturmiljö**

- Planen är belägen inom riksintresse för kulturmiljö och inom en fornlämning. Byggnaden mot Storgatan är q-märkt i gällande detaljplanen, vilket innebär särskild miljöhänsyn avseende kulturvärdena. Den utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och är värderad i kulturmiljöprogrammet. Hörnhuset (byggnaden mot Storgatan) har ett historiskt värde som speglar den verksamhet som bedrivits i byggnaden. Byggnaden har även kulturhistoriskt och stadsbildsmässiga värden. Den nya byggnaden kommer att påverka stadsbilden. I konsekvensbeskrivningen anges att indirekt berörs de värdekärnor som pekas ut i riksintressebeskrivningen genom att den nya bebyggelsen exponeras mot Storgatan och delvis blir synlig från torget och miljön kring kyrkan och rådhuset. Ulricehamns kommun anger att detaljplanen inte bedöms medföra någon påtaglig negativ påverkan vad gäller att tolka riksintressevärdena eller upplevelse av dessa. Kommunen menar att den höga ambitionen i gestaltning av nybyggnationen tillför nya stadsbildsvärden som

kompenserar rivningen av den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden mot Storgatan.

Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning utan anser att rivningen av en kulturhistoriskt och stadsbildmässigt högt värderad karaktärsbyggnad i en central och viktig del av riksintresseområdet måste betraktas som påtaglig skada. Länsstyrelsen anser att en rivning av hörnhuset skulle leda till att riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. miljöbalken inte tillgodoses.

Länsstyrelsen anser att hörnhuset i plankartan ska få rivningsförbud. Övriga kvarvarande delar av planområdet kan fortsatt vara föremål för en exploatering. Möjlighet av att endast behålla fasaden på hörnhuset gentemot Storgatan och Färgaregränden kan undersökas.

**Kommentar:** *Beaktas. Kommunen avser i granskningsförslaget att bevara hörnhuset och skydda dess kulturhistoriska värden från förvanskning. En kulturmiljöanalys som inbegriper en kulturmiljöanalys har genomförts för att utreda bland annat hörnbyggnadens värden samt betydelse för stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö. Enligt utredningen utgör byggnaden en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen och omfattas därmed av förvanskningsförbud (PBL 8:13). Byggnaden förses med skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud, skydd av kulturvärden samt varsamhet.*

### Hälsa

- Inom fastigheten har det bedrivits tryckeriverksamhet som utgör riskklass 3, baserat på MIFO fas 1 Inventering. En översiktlig markteknisk undersökning omfattande Australien 3 har därav utförts. Halter av bly redovisas över riktvärden för KM. Länsstyrelsen kan inte utesluta föroreningar i mark. Kommunen behöver tydligare beskriva varför de anser att en sanering av planområdet inte är nödvändigt.

**Kommentar:** *Beaktas. Detaljplanen har kompletterats med planbestämmelse om villkor för startbesked. Byggnation får inte påbörjas innan marken godkänts av tillsynsmyndigheten vilket innebär att marken under befintlig byggnad behöver utredas efter rivningsåtgärder och eventuella saneringsåtgärder vidtas. Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare beskrivning om förorenad mark och behov av åtgärder.*

- Planområdet är utsatt för buller. Länsstyrelsen instämmer med kommunen att avstegsprinciper för buller föreligger så länge krav ställs på ljudämpad sida. Planbestämmelsen för buller på plankartan är korrekt förutom meningen ”Undantag från bestämmelsen kan ges för enstaka lägenhet om det krävs för att skapa en fungerande helhet.” För att prövningsgrunden om buller ska falla bort krävs att denna mening tas bort.

**Kommentar:** *Detaljplanen har uppdaterats med en bullerutredning från 2021 för den planerade bebyggelsen. Planområdet bedöms enligt denna ha förutsättningar för att uppfylla gällande riktvärden för bostadsbebyggelse enligt trafikbullerordningen. Därmed ställer detaljplanen inga krav på planlösning eller skyddad sida för bostäder. Se Planbeskrivning sida 41.*

- Länsstyrelsen instämmer också i Trafikverket synpunkter att bullerutredningen behöver innefatta en prognos för en framtida trafiksituation.  
**Kommentar:** *Beaktas. Bullerutredningen analyserar beräknade bullernivåer 2040 för befintligt vägnät enligt aktuella riktvärden.*
- I den geotekniska utredningen saknas en analys av stabilitetsförhållandena med hänsyn till avsett planändamål. Stabilitetsförhållandena för planerad bebyggelse behöver tydliggöras och redovisas i handlingarna. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.  
**Kommentar:** *Beaktas. Den geotekniska utredningen har kompletterats och det konstateras att stabiliteten är tillfredsställande för framtida förhållanden. Se Planbeskrivning sida 42.*

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

- Länsstyrelsen noterar att kommunen i planbeskrivningen anger att markarbeten och nybyggnation ska föregås av arkeologisk förundersökning och eventuell utgrävning. Vidare anger detaljplanen att om fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete föreligger anmälningssplikt enligt Lag om kulturminnen (2 kap KML). Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning.  
**Kommentar:** *Noteras. En arkeologisk förundersökning har utförts år 2017. Vid undersökningen påträffades inga lämningar som motiverar ytterligare undersökningar, se sida 40. Skulle fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete föreligger fortfarande anmälningssplikt.*
- Ledningsnät för vatten- och avlopp finns utbyggt längs Storgatan och i Färgaregrändan. Kommunen anger vidare att möjligheterna att omhänderta dagvatten lokalt inom fastigheten är starkt begränsade. Att dagvatten från kvarteret kommer ledas till det allmänna dagvattennätet i omgivande gator och att planbestämmelse har införts att uthus- och komplementbyggnader förses med s.k. ”gröna tak” som bl.a. fördröjer dagvattnet. Länsstyrelsen ser svårigheterna att lokalt kunna ta hand om dagvattnet och välkomnar att planbestämmelse införs om ”gröna tak” för uthus och komplementbyggnader.  
**Kommentar:** *Noteras. En hantering där dagvatten leds till det allmänna dagvattennätet efter eventuell fördröjning bedöms som tillräcklig, se sida 34 och 45. Möjligheterna till planlagd infiltration på fastigheten har bedömts som starkt begränsade. Viss fördröjning av dagvatten från de hårdgjorda ytorna uppmuntras dock. Planbestämmelse om gröna tak har däremot tagits bort till granskningsversionen. Regleringen bedöms inte vara nödvändig för att göra platsen lämplig för ändamålet eller för att uppnå detaljplanens syfte.*
- Kommunen behöver i planbeskrivningen redogöra för påverkan på MKN på vattenskyddsområdet och sjön Åsunden.  
**Kommentar:** *Kompletteras. Se sida 47.*
- En översiktlig redovisning av hur detaljplanen påverkar miljömålen är önskvärt.  
**Kommentar:** *Kompletteras. Se sida 46.*
- Kommunen anger att planområdet kan anslutas till det kommunala

fjärrvärmenätet vilket är bra ut energihållningssynpunkt. Planområdets kollektivtrafikhärläge är vidare positivt ur ett energiperspektiv. För optimering av solenergipotential i detaljplaneringen se gärna vägledningen *Solceller i samhällsplanering*.

**Kommentar:** Noteras.

- Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Detaljplaneområdet berörs främst av en ökad och intensivare nederbörd samt stigande sjönivåer för Åsunden. Kommunen utgår ifrån en riskkartering för översvämningar som SMHI har tagit fram år 2000 och som bygger på 100 års regn där maxnivån ligger på 166,0. Då planområdet ligger på nöjderna 170,5-175,0 föreligger ingen risk för höga vattenstånd. Planområdets lutning för likaså att området inte utsätts för risk för översvämning vid skyfall.  
**Kommentar:** Noteras. Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av eventuella risker för översvämning vid skyfall. Se sida 41.
- Enligt PBL 8 kap. 9 § ska det vid nyuppförande av bostäder på tomten eller i närheten finnas tillräckligt utrymme för lek. Barn och ungas utemiljöer ska utgå ifrån kvaliteter (grönska, tillgång till skugga, säkert, tillgängligt) och placering (nära t.ex. inom 300 meter). I de vägledningarna som finns anges att takterrasser endast ska räknas in som kompletterande utemiljöer för barn. Hur barnperspektivet tagit hänsyn till bör alltid beskrivas i en detaljplan när det gäller bostäder.  
**Kommentar:** Kompletteras. Se sida 45 och 54.

### Övriga frågor

- Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att genomförandet av planförslaget förutsätter att strandskyddet upphävs. De särskilda skälen som anges för att upphäva är godtagbara.  
**Kommentar:** Noteras.

### Behovsbedömning

- Kommunen bedömer att förslaget inte innebär en betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, föreligger. Länsstyrelsen anser att en rivning av hörnhuset skulle leda till att riksintresset för kulturmiljövård enligt 3 kap. miljöbalken inte tillgodoses. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning.  
**Kommentar:** I granskningsförslaget avses hörnhuset bevaras och skyddas i detaljplanen från rivning. Kommunen bedömer därav att ingen strategisk miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Ulricehamns kommun gör bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses enligt PBL 4 kap. 34 §. Frågan har samrått med länsstyrelsen 2021-11-25 vilka inte gav några indikationer på att göra en annorlunda bedömning.

## 3. Statens geotekniska institut, SGI

- Utförd geoteknisk undersökning har huvudsakligen syftat till att bemöta schakt-

och grundläggningsförhållanden. SGI bedömer att de geotekniska förutsättningarna är gynnsamma.

**Kommentar:** Noteras.

- I den geotekniska utredningen saknas en analys av stabilitetsförhållandena med hänsyn till avsett planändamål. Det är därmed oklart om stabiliteten är tillfredställande för planerad bebyggelse. Stabilitetsförhållanden för planerad bebyggelse ska tydliggöras och redovisas i handlingarna.

**Kommentar:** Beaktas. Den geotekniska utredningen har kompletterats och det konstateras att stabiliteten är tillfredsställande för framtida förhållanden. Se sida 42.

#### 4. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund

- Området ligger på en plats där räddningstjänsten har en insatstid som understiger 10 minuter. Om utrymning från byggnader förväntas ske med hjälp av räddningstjänstens utskjutsstegar får byggnaderna maximalt ha 11 meter till fönstrets eller balkongräckets nedre kant och endast innehålla bostäder, kontor, industri eller liknande. Om utrymning från byggnaden förväntas ske med räddningstjänstens stegbil får byggnaderna maximalt ha 22 meter till fönstrets eller balkongräckets nedre kant och endast innehålla bostäder, kontor, industri eller liknande.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med information om brandskydd och utrymning, se sida 25. Frågan om brandskydd och utrymning bevakas under bygglovsskedet.

- Om utrymning via stegbil behövs och räddningstjänsten behöver komma åt på baksidan eller eventuell innergård, ska detta vara möjligt. Detta gäller om det finns lägenheter som inte nås från gatan och där räddningstjänsten förväntas utgöra den andra utrymningsvägen. Om detta innebär att räddningstjänsten höjdfordon behöver ställas ovanpå parkeringsgaraget ska bärigheten i garagets tak särskilt beaktas.

**Kommentar:** Noteras.

#### 5. Trafikverket

- Trafikverket ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i centrala delar av Ulricehamns tätort med närhet till service, skola, arbetsplatser och kollektivtrafik.

**Kommentar:** Noteras.

- Australien 3 m fl ligger inom riksintresseområde för framtida järnväg - Götalandsbanan. Området är dock stort och har hittills endast studerats i förstudie. Trafikverket har idag inte underlag för att kunna bedöma hur planområdet kan komma att påverkas av framtida järnvägssträckning. Vi arbetar dock med att ta fram åtgärdsvalsstudier för bland annat sträckan Linköping – Borås gällande höghastighetsjärnväg. Åtgärdsvalsstudierna ska utgöra underlag till nationella infrastrukturplanen 2018 och ska säkerställa ”byggbara linjer” inom förstudieområdet. Arbeta med att reservera plats för järnvägskorridorer beräknas vara klar år 2020.



**Kommentar:** Noteras. I nuläget finns inget beslut om slutlig lokalisering av järnvägen. Trafikverkets utredningsområde täcker stora delar av kommunen. Planområdet ligger inom ett område där kommunen bedömt det som osannolikt att järnvägen kommer att gå med hänvisning till befintlig bebyggelse. I enlighet med kommunens kommande översiktsplan "Ulricehamn 2040" tas därför ingen hänsyn till framtida järnväg inom detta område.

- Trafikverket noterar att detaljplanens bullerstörningar grundas på bullerutredning som är framtagen 2012-11-20. Det framgår inte från vilket år som redovisade trafikmängder kommer från, samt om trafikmängderna är uppräknade till aktuell tidpunkt. Det framgår heller inte om det gjorts någon prognos för en framtida trafiksituation.

**Kommentar:** Beaktas. Detaljplanen har uppdaterats med en bullerutredning från 2021 för den planerade bebyggelsen. Utredningen grundar sig på trafikmängder uppmätta under oktober 2021 och redovisar både beräknad trafiklast samt prognos för en framtida trafiksituation. Se sida 41.

- Trafikverket anser att trafiksiffror och bullernivåer ska säkerställas. Bullerutredningen bör utgå från trafiksiffror för år 2030, i enlighet med Trafikverkets uppräkningsstat.

**Kommentar:** Beaktas.

- Gällande riktvärden för buller från vägtrafik ska uppnås för bostäder vid detaljplanens genomförande. Att detta kan klaras ska redovisas i bullerutredningen och säkerställas i detaljplanen. Trafikverket förutsätter även att Boverkets Byggregler samt svensk standard för ljudklassning följs.

**Kommentar:** Beaktas.

## Kommunala nämnder, styrelser m.fl.

### 6. Ulricehamns Energi

- Gällande teknisk försörjning så är fastigheten ej ansluten till fjärrvärme idag. Under tekniska frågor för vatten och avlopp så kan en viss ombyggnation komma att krävas.

**Kommentar:** Noteras.

- Vid grundläggning där man behöver ut i omgivande gatumark för schakter och användande av temporära stödkonstruktioner behöver eventuellt förbesiktning ske av ledningar, typ ledningsfilmning där så är möjligt och där ledningar ska kvarligga utan nödvändig omläggning.

**Kommentar:** Noteras.

- UEAB kommer inte att ställa några krav på fördröjning av dagvatten på tomtmark varför en lämplig skrivning borde vara att dagvatten leds till det allmänna dagvattennätet efter eventuell fördröjning.

**Kommentar:** Beaktas.

## Övriga

### 7. TeliaSonera Skanova

- TeliaSonera Skanova låter framföra att det ej finns något att invända mot förslaget. Skanova har anläggningar i Storgatan. Dessa bör ej påverkas av planerad exploatering.

**Kommentar:** Noteras.

### 8. Ägare till Australien 2

- En önskan om ökad byggrätt motiverar inte att riva en byggnad med så höga arkitektoniska och byggnadskulturella värden som huvudbyggnaden på Australien 3 besitter. Det är inte utan anledning som den i gällande detaljplan har beteckningen q. I samrådshandlingen finns ingen tydlig motivering till rivning, vilket är minimikrav. Av illustrationerna att döma är det nya förslaget en stadsbildsförsämring jämfört med dagsläget och därför inte godtagbart.

**Kommentar:** Beaktas. Kommunen avser i granskningsförslaget att bevara hörnhuset och skydda dess kulturhistoriska värden från förvanskning.

- Att tillåta att våningsantalet mot gården går upp till hela fem våningsplan är att helt frånga principen om att hålla sig till skala liknande omgivningen. Mot vår fastighet bildas en kraftig skuggande vägg, delvis i fastighetsgräns, som sammantaget ger stora insynsproblem och kraftig beskuggning mot den enda gård vi har och mot vilken de allra flesta av våra fönster är vända. Givet att de flesta av förslaget balkonger kommer att vara mot gården, då det inte är tillåtet mot gatan, blir skadan desto större.

En nedtrappning av byggrätten mot Färgaregränden och en takfotshöjd som är lika mot gata och gård, skulle avsevärt minska denna problematik.

Gårdsbyggnadens höjning jämfört med dagsläget bör trappas ner mot vår fastighet av samma skäl som ovan.

**Kommentar:** Ny bebyggelse regleras till en högsta nockhöjd på +190 meter över havet. Det innebär att ny bebyggelse får uppföras tre meter högre än den bevarade hörnbyggnaden vilket motsvarar ungefär en våning. På grund av markens lutning mot Åsunden, samt dagens byggnadskonstruktion, innebär det bebyggelse i sex våningar mot Australien 4. Höjdsättningen har begränsats till vad platsen som högst bedömts tåla. För att anpassa höjden till den omgivande miljöns karaktär har höjden begränsats till att inte överskrida nockhöjder på befintliga byggnader öster om Storgatan. Höjdsättningen har även begränsats för att inte medföra en negativ påverkan på upplevelsen av Storgatans karaktäristiska bebyggelseområde. För mer information se Planbeskrivning sida 9. Balkonger tillåts placeras mot gatan.

Kommunen har tagit fram en översiktlig solstudie som redovisar skuggbildning av befintliga samt framtida förhållanden. En högre byggnadsvolym bidrar med förändrade ljus- och skuggförhållanden för den angränsande fastigheten Australien 2. Fastighetens fasader och gårdsmiljö påverkas av en ökad skuggbildning under olika delar av dagen men bostadsbebyggelsen exponeras

*för sol på någon yta under hela dagen. De förändrade förutsättningarna bedöms fortfarande uppfylla kraven för solljusinsläpp för bostäder, se Planbeskrivning sida 48.*

- En ombyggnad där huvudbyggnaden behålls och renoveras och gårdsbyggnaden ersätts med en ny och något högre byggnad vore ett långt bättre alternativ.  
**Kommentar:** *Beaktas. Hörnhuset bevaras och avses renoveras till bostäder medan gårdsbyggnaden tillåts ersättas med en ny byggnad.*

## 9. Västarvet

- Västarvet bedömer att de åtgärder som föreslås kommer att skada kulturmiljön påtagligt. I plan- och bygglagen slås det fast att all planering ska ske med hänsyn till de kulturvärden som finns på en plats. Det finns en rad olika bestämmelser gällande kulturhistoriska värden som gäller oavsett vad q-bestämmelsen säger. Det står till exempel att kulturhistoriska värden ska skyddas, i motsats till att tas bort (2 kap 6§). Tvärtom ska en byggnad som är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt inte förvanskas (8 kap 13 §) och ändringar ska göras på så varsamma sätt att de särskilda värdena tas till vara (8 kap 17 §).

På samrådshandlingens femte sida står det att planen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalken gällande grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. I detta kapitel står att läsa att markområden så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar kulturmiljön. I fjärde kapitlet står det att exploateringsföretag endast får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Hur en rivning av en byggnad som är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synvinkel, och som dessutom ingår i en kulturmiljö och ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, kan vara förenlig med dessa bestämmelser är mycket svårt att förstå.

Hörnhuset är uppfört i material som är långsiktigt hållbara och med en hög grad av skickligt hantverkskunnande. Ekonomiskt sett kan det omöjligen vara billigare att riva befintlig byggnad och uppföra en ny än att vårda och utveckla den som redan står på platsen. Det framstår ur ett hållbarhetsperspektiv som ett stort slöseri med resurser att inte bibehålla och använda en byggnad som inte bedöms ha några större tekniska brister. Det går åt oförsvarligt stora mängder energi att riva något och bygga upp något nytt, för att inte tala om de stora utsläpp av koldioxid som uppstår under tillverkningsprocessen. Västarvet vill gärna ta del av den studie som ligger till grund för följande skrivning på sida 17 i samrådshandlingen: "Möjligheten att bygga om befintlig byggnad till att inrymma bostäder har studerats men bedömts som svår med hänsyn till ekonomi, tillgänglighet m.m."

**Kommentar:** *Beaktas. Kommunen avser i granskningsförslaget att bevara hörnhuset och skydda dess kulturhistoriska värden från förvanskning. En kulturmiljöanalys har genomförts för hörnbyggnaden för att utreda bland annat dess värden samt betydelse för stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö.*

*Enligt utredningen utgör byggnaden en särskilt värdefull byggnad enligt plan-*

och bygglagen och omfattas därmed av förvanskningsförbud (PBL 8:13).

- Byggnader som är särskilt värdefulla ur kulturhistorisk synpunkt kan bli kraftfulla, positiva resurser i samhällsplaneringen, det är numera allmänt vedertaget. De bidrar till att skapa spännande och unika livsmiljöer som i allra högsta grad går att utveckla i samspel med nya byggnader. Eftersom endast hörnhuset bedöms ha så höga värden att det ska bevaras för framtiden, så är det möjligt att använda resten av fastigheten till nya byggnader som utformas med hänsyn till kringliggande bebyggelse.

**Kommentar:** *Noteras. Hörnhuset avses renoveras till bostäder medan gårdsbyggnaden tillåts ersättas med en ny byggnad vars volym, höjd och utförande regleras i detaljplanen för att säkra att hänsyn tas till kringliggande bebyggelse.*

- För att Ulricehamns kommun ska kunna efterleva de krav som plan- och bygglagen och miljöbalken ställer anser Västarvet att hörnhuset ska förses med betydligt mer detaljerade skyddsbestämmelser i en kommande detaljplan.

**Kommentar:** *Beaktas. Hörnbyggnaden förses med skyddsbestämmelser i form av rivningsförbud, skydd av kulturvärden samt varsamhet.*

Andreas Ekman  
Tf. Samhällsbyggnadschef  
Miljö och samhällsbyggnad

Paulina Persson  
Planarkitekt  
Planenheten  
Miljö och samhällsbyggnad