



Foto: Rasmus Karlsson

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR TVINGEN 14 & 15

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Antagen

2024-03-07

Plannummer:

1. 2024-04-08

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § plan och bygglagen (2010:900),

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: 2021/222

Planstart: 2022-10-31



ULRICEHAMNS
KOMMUN

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
Inledning.....	3
Genomförandetid.....	4
Kvartersmark.....	4
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	9
Organisatoriska frågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor.....	10
Ekonomiska frågor.....	10
Kulturvärden.....	11
PLANERINGSUNDERLAG.....	12
Kommunala.....	12
Utredningar.....	12
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
Kommunala.....	13
Riksintressen.....	15
Miljö.....	16
Hushållning med mark- och vattenområden.....	16
Miljökvalitetsnormer.....	16
Fysisk miljö.....	17
Kulturmiljö.....	18
Trafik.....	20
Teknisk försörjning.....	21
Geotekniska förhållanden.....	21
Hälsa och säkerhet.....	21
Service.....	22
Sociala perspektiv.....	22
KONSEKVENSER	23
Miljö.....	23
Hushållning med mark- och vattenområden.....	23
Miljökvalitetsnormer.....	23
Omgivningspåverkan.....	24
Trafik.....	24

Sociale perspektiv	24
Nollalternativ	24

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare en bostad i befintlig komplementbyggnad på fastigheten Tvingen 15. Detaljplanen avser att även att skydda fastigheternas kulturhistoriska värden från förvanskning och säkerställa att ny bebyggelse uppförs med hänsyn till platsens kulturmiljö.

Huvuddrag

Området som omfattar fastigheterna Tvingen 14 och 15 som sedan tidigare är detaljplanelagda för bostad. Detaljplanens innebär att fastigheterna Tvingen 14 och 15 fortsatt kommer att ha användningen bostäder. Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga komplementbyggnaden på Tvingen 15 kan göras om till bostadshus och att byggnaderna på fastigheterna Tvingen 14 och 15 skyddas från rivning och dess kulturmiljövärden säkras från förvanskning.

För att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen och stadskärnans kulturmiljö reglerar planen placering, volym och utformning av den nya bebyggelsen. Höjdsättningen har begränsats till befintlig bebyggelse.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Ulricehamn. Området är beläget 80 meter från närmsta livsmedelshandel och cirka 250 meter från Stora torget och gågatan. Kommunal service som förskola samt låg- och mellanstadieskola finns inom 100-600 meter. Totalt omfattar planområdet cirka 1 700 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Tvingen 14 och 15 är i privat ägo.

Motivering för avgränsning

Planområdet har avgränsats efter fastighetsgränserna för Tvingen 14 och 15.

Process

Planprocessen genomförs med ett standardförfarande. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen få möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Synpunkter på planförslaget kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna.

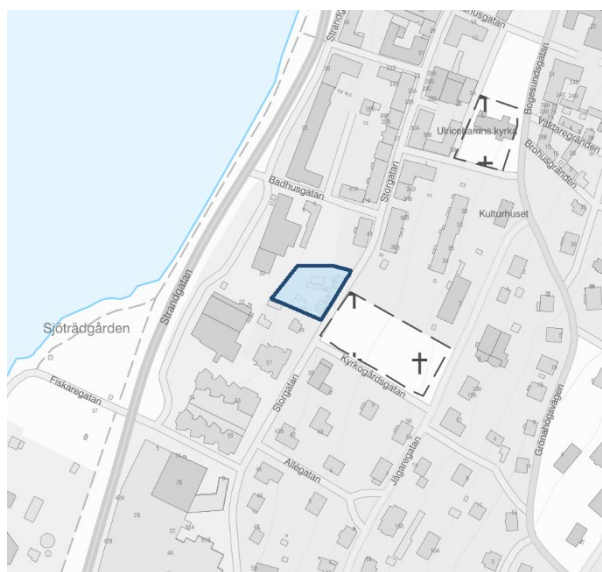


Bild 1: Planområdets geografiska läge

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skäligen tid för utbyggnad av planområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, 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. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen kan beaktas.

Kvartersmark

Användning, bebyggelse och utformning

Fastigheterna Tvingen 14 och 15 planläggs för bostäder (B).

De två äldre bostadsbyggnaderna längs Storgatan på Tvingen 14 och 15 skyddas från rivning och förvanskning. Nockhöjden på de två byggnaderna är reglerad till +183 respektive +185 meter över havet (m.ö.h.), vilket motsvarar nockhöjden på de befintliga byggnaderna. För att förstärka och bevara kulturmiljön inom området regleras byggnaderna inom planområdet med varsamhetsbestämmelser för att bevara områdets utformning, småskalighet och enkla volymer med traditionella material.

Övriga byggnader skyddas inte från rivning men försätts med varsamhetsbestämmelser och en utökad lovplikt för att säkerställa att byggnadernas och områdets karaktärsdrag bibehålls. Detaljplanen innebär att komplementbyggnaden väster om huvudbyggnaden på Tvingen 15 tillåts användas till bostad. Nockhöjden regleras till +180 m.ö.h.. Nockhöjden för den södra byggnaden på Tvingen 14 regleras till +180 m.ö.h.

Detaljplanen reglerar var nya byggnader får uppföras genom prickmark och korsmark. På så sätt säkerställer planen att den befintliga gårdsmiljön bibehålls då den är en viktig del av kulturmiljön. Prickmarken säkerställer dessutom att fastigheternas infarter inte byggs för.

Kulturmiljö

Detaljplanen skyddar de två äldre byggnaderna på Tvingen 14 och 15 från rivning och förvanskning. Byggnadernas ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar skyddas med en egenskapsbestämmelse för skydd av kulturvärden (q1).

Ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar ska bevaras så långt som möjligt och vid behov ersättas med nytillverkade lika originalutförande eller utförande typiskt för byggnadernas uppförandetid.

Samtliga befintliga byggnader regleras med varsamhetsbestämmelse för att precisera de generella varsamhetskraven. Bestämmelsen innebär att byggnadernas karaktärsdrag ska bibehållas. Byggnadernas väsentliga egenskaper innefattar bland annat volym, fönstersättning, material, materialbehandling, detaljeringsnivå och originaldetaljer (k1).

Nya byggnadsdelar och ändringar ska utformas i samklang med byggnadens originalkaraktär och en stor vikt ska läggas på att skapa en helhet. Befintliga byggnader regleras med en utökad lovplikt där bygglov krävs för underhållsåtgärder som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Den befintliga komplementbyggnaden på Tvingen 15 tillåts ändras till bostad. Förändringen bedöms inte medföra negativ påverkan på kulturmiljön. Nya byggnader får inte uppföras på stora delar av fastigheternas innergårdar (prickmark) och komplementbyggnader tillåts endast på mark där de kan bidra till att skapa och förstärka gårdskänslan (korsmark). Avsikten med regleringarna är att nya byggnader ska uppföras med hänsyn till kulturmiljöns värdebärande uttryck.

Restaurering av befintliga komplementbyggnader ska ske på ett varsamt sätt. Fasaden ska utgöras av en sågad locklistpanel som är målad med slamfärg och taket ska antingen vara ett sadel- eller pulpettak med antingen rött plåttak eller lertegel (k2).

Nya komplementbyggnader ska utföras i samklang med karaktärsdrag från befintliga komplementbyggnader för att skapa en helhet i området. På detta sätt säkerställs att innergårdarnas värden inte påverkas negativt. Bestämmelsen säkerställer att en bedömning av nytillskottets lämplighet görs vid lovärenden.

Angöring

Befintlig angöring längs Storgatan säkerställs i detaljplanen genom prickmark i den södra delen av Tvingen 14 samt i den norra delen av Tvingen 15.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark och vatten

B

Kvartersmark

Bostäder

Planbestämmelsen tillåter att området används för bostadsändamål i enlighet med planens syfte.

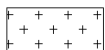
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

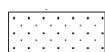
Regleringen av nockhöjderna inom planområdet motiveras av att hänsyn skall tas till den befintliga småskaliga bebyggelsen, som är en viktig del av kulturmiljön. De högsta tillåtna nockhöjderna är satta efter de befintliga byggnadernas nockhöjd, med en viss marginal. Byggnadernas befintliga höjder ska bibehållas för att fastighetens kulturhistoriska värden ska skyddas i enlighet med planens syfte.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får endast förses med komplementbyggnad

Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen av komplementbyggnader inom fastigheterna. Bestämmelsen motiveras av att innergårdarnas befintliga gårdsmiljö ska bibehållas då den är en viktig del av platsens kulturmiljö.



Marken får inte förses med byggnad

Regleringen om att byggnad inte får uppföras används för att säkerställa områdets planstruktur samt bostadshusens placering i liv med Storgatan och gårdsbebyggelsen på innergårdarna. Bestämmelsen säkerställer att detaljplanen främjar delar av den befintliga kulturmiljön, i enlighet med riksintresset för kulturmiljö. Syftet är även att säkerställa körbara förbindelser från Storgatan till kvartersmarken.

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas

Byggnaden utgör en särskilt värdefull byggnad som omfattas av förvanskningsskydd enligt PBL 8 kap. 13 § och skyddas därför från rivning och förvanskning.

Skydd av kulturvärden

Q1 Byggnadernas ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar ska bibehållas till sin utformning, så att dess kulturhistoriska kvaliteter inte förvanskas.

Bebyggelsen utgör en särskilt värdefull bebyggelse som omfattas av PBL 8 kap. 13 § och skyddas därför från förvanskning. Byggnadernas karaktäriserande kulturvärden ska bibehållas till sin utformning. Nedan definierade beståndsdelar har bedömts som karaktäriserande för byggnadernas kulturhistoriska värden och innefattas därmed av förvanskningsskyddet.

Särskilt värdebärande beståndsdelar för bostadshus på Tvingen 14:

- Sadeltak med lertegel.
- Brett taksprång med profilerade taktassar.
- Fasad med hyvlade och oljemålade locklistpaneler samt snickerier.
- Fönster- och dörrsättningar.
- Markerad entré mot Storgatan.
- Flaggpöfönster i trä samt tidstypisk dubbeldörr.
- Tornhuset in mot gården med falsat plåt.

Särskilt värdebärande beståndsdelar för bostadshus på Tvingen 15:

- Sadeltak med lertegel.
- Brett taksprång med profilerade taktassar.
- Fönster- och dörrsättningen.
- Tornhuset in mot gården med ursprungliga fönster bevarade.

Varsamhet

K1 Byggnadens karaktärsdrag vad gäller bland annat volym, proportioner, fönstersättning, material, materialbehandling, detaljeringsnivå samt originaldetaljer ska bibehållas till sin karaktär.

Byggnaderna har höga kulturhistoriska värden i sin tidstypiska utformning. Befintliga byggnaders exteriör ska därför bibehållas till sin ursprungliga karaktär för att upprätthålla upplevelsen av dessa värden.

K2 Komplementbyggnaders karaktärsdrag vad gäller bland annat volym, proportioner, material, materialbehandling, detaljeringsnivå ska bibehållas till sin karaktär.

Komplementbyggnader har kulturhistoriska värden i sin tidstypiska utformning. Därför ska befintliga komplementbyggnader bibehålla sina karaktärsdrag.

Utformning

- f₁ Byggnad ska utformas i samklang med befintliga byggnaders karaktärsdrag vad gäller volym, material och takutformning.** Innergårdar med gårdsbebyggelse utgör viktiga värdebärande egenskaper för området och ska värnas. Därför ska nya byggnader utformas på ett sätt som passar in i omgivningen.

Administrativa bestämmelser

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt

Regleringen innebär att strandskyddet upphävs inom planområdet. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd åberopas p. 1 och 2 enligt MB 7 kap. 18 c § samt 18 d § och motiveras på följande sätt:

Planområdet ligger inom redan ianspråktaget område där strandskyddet saknar betydelse, detta med anledning till att det redan finns uppförda byggnader närmre vattnet samt att fastigheten redan är bebyggd. Avståndet från området till sjön Åsunden är cirka 80 meter. Inga naturvärden påverkas och planområdet avskiljs från sjön av väg 157 samt en allmänt tillgänglig gång- och cykelväg. Kommunen bedömer att detaljplanen inte riskerar att försämra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet eller dess naturvärden.

Ändrad lovplikt

a₂ Bygglov krävs även för ändring och underhållsåtgärder av exteriör som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas vid ändring och underhållsåtgärder. Regleringen motiveras av att bebyggelsen innehar höga kulturhistoriska värden som ska bibehållas.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas 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 fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för olika tekniska anläggningar

Ulricehamns Energi AB (UEAB) ansvarar för utbyggnaden, samt kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, elnät och eventuell optofiber samt fjärrvärme.

Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar och byggnader inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen.

Tidplan genomförande

Genomförande

Byggnad:

2024-

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningar att kommunens beslut om antagande av detaljplan inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför förskjutning av genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Inom planområdet finns inga registrerade rättigheter.

Vid ledningsdraging inom kvartersmark ska avtal mellan fastighetsägare och ledningshavare upprättas, alternativt att ledningsrätt ansöks om hos lantmäteriet.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna.

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

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Fastigheten Tvingen 13 samt del av Bogesund 1:86 har under planarbetet reglerats till Tvingen 14 (A), se bild 2. Del av Bogesund 1:86 har även reglerats till Tvingen 15 (B).



Bild 2. Fastighetsåtgärder inom kvartersmark

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för att avrinningen sker till anslutningspunkt för att inte påverka grannfastigheter.

Parkering

Parkeringsplatser ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med kommunens gällande parkeringsnorm.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär inga kostnader för Ulricehamns kommun.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär inga kostnader för Ulricehamns Energi AB

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

Fastighetsägare bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för lovpliktiga åtgärder, anslutningsavgifter till el-, tele/bredband, fjärrvärme och VA-ledningar.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Ulricehamns Energi AB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande regleras i avtal mellan kommun och exploatör. Planavtal har upprättats och planavgift tas inte ut vid lovärenden.

Drift vatten och avlopp

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Huvudbyggnader på fastigheterna Tvingen 14 och 15 är försatta med bestämmelser om rivningsförbud vilket innebär att byggnaderna inte får rivas.

Bevarandekrav

Huvudbyggnaderna på Tvingen 14 och 15 omfattas av förvanskningförbudet enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Vid underhåll ska åtgärderna anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 14 § PBL och ändringar ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag i enlighet med 17 §.

Byggnaderna är planlagd med varsamhetsbestämmelse vilket innebär en precisering av de generella varsamhetskraven enligt PBL. Byggnadernas ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar ska bevaras så långt som möjligt och vid behov ersättas med nytillverkade lika originalutförande eller utförande typiskt för byggnadernas uppförandetid

Nya byggnadsdelar och ändringar ska utformas i samklang med byggnadens originalkaraktär och särskild omsorg ska läggas på att skapa en helhet där originaldetaljer och nytillskott kan samexistera.

Samtliga byggnader är förlagda med bestämmelser om varsamhet.

Varsamhetsbestämmelser innebär en precisering av de generella varsamhetskraven enligt PBL. Läs beskrivning av byggnadernas kulturmiljövärden på sida 20-22 för mer information om deras definierade karaktärsdrag. För exteriören ska underhållsåtgärder utföras med material, metoder och kulörer lika original eller en färgsättning som bedöms kulturhistoriskt riktig

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Detaljplan för KV Marocko samt delar av KV Kina och KV Tvingen MM (95-09-21)
- Planbesked Tvingen 13-15 (2021-06-02)
- Grundkarta antagande Tvingen 13-15 och Bogesund 1:86
- Checklista - Undersökning om betydande miljöpåverkan – Tillhörande detaljplan för Tvingen 13-15 m.fl. (2023-04-13)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (
- Kulturmiljövårdsprogram 2002 Del 2 Ulricehamns stad
- Riktlinjer för stadsbyggnad (2021-01-14)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)

Utredningar

- Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- PM Kulturmiljövård – Tvingen 13-15

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 beskrivs kommunens översiktliga intentioner för utveckling. Planområdet ingår i Ulricehamns stadskärna där översiktsplanen anger att det ska finnas utrymme för icke-skrymmande handel, kontor, bostäder och service. Förtätning ska eftersträvas och ska göras med hänsyn till områdets värdebärande egenskaper. De värdebärande egenskaperna i gatu- och kvartersstrukturen samt i utformningen av byggnader ska bevaras. Inom Ulricehamns stadskärna måste exploatering ske med varsamhet för att inte påtagligt skada fornlämningar eller riksintresset för kulturmiljövård. Exploatering som kan skada kulturmiljövärden ska undvikas, medan exploatering som kan utveckla värdena ska eftersträvas. Vid nybyggnation ska sikten och slutningen ner mot Åsunden beaktas. Vid förändringar i stadskärnan ska de vid tillfället gällande riktlinjerna för stadsbyggnad samt kommunens kulturmiljöprogram vara vägledande

Förenlighet med översiktsplan

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

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin ”tätt och blandat” då värdena i den befintliga bebyggelsen utvecklas och bevaras. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

Fastigheterna Tvingen 14 och 15 omfattas sedan tidigare av detaljplanen *Detaljplan för KV Marocko samt delar av KV Kina och KV Tvingen MM* från 1995.

Detaljplanen möjliggör för friliggande bostäder med två våningar på de berörda fastigheterna. De tre huvudbyggnaderna på respektive fastighet är även q-märkta som värdefulla byggnader. Byggnaderna får inte rivas. Byggnadernas exteriör skall underhållas så att deras särart bevaras. Vid ombyggnad/reparation av fasader och byggnadsdetaljer ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär eller originalutförande. För att styra placeringen av bebyggelsen väster om huvudbyggnaderna inom fastigheterna styrs placeringen av korsmark och prickmark. Komplementbyggnader får ha en byggnadshöjd på 3 meter. Ny bebyggelse eller ändring av byggnad ska ansluta till omgivningens egenart. Fasad- och takmaterial ska vara trä respektive lertegel.

Angränsande detaljplaner

Angränsade fastigheter till planområdet är planlagda för park, bostad, kontor och handel.

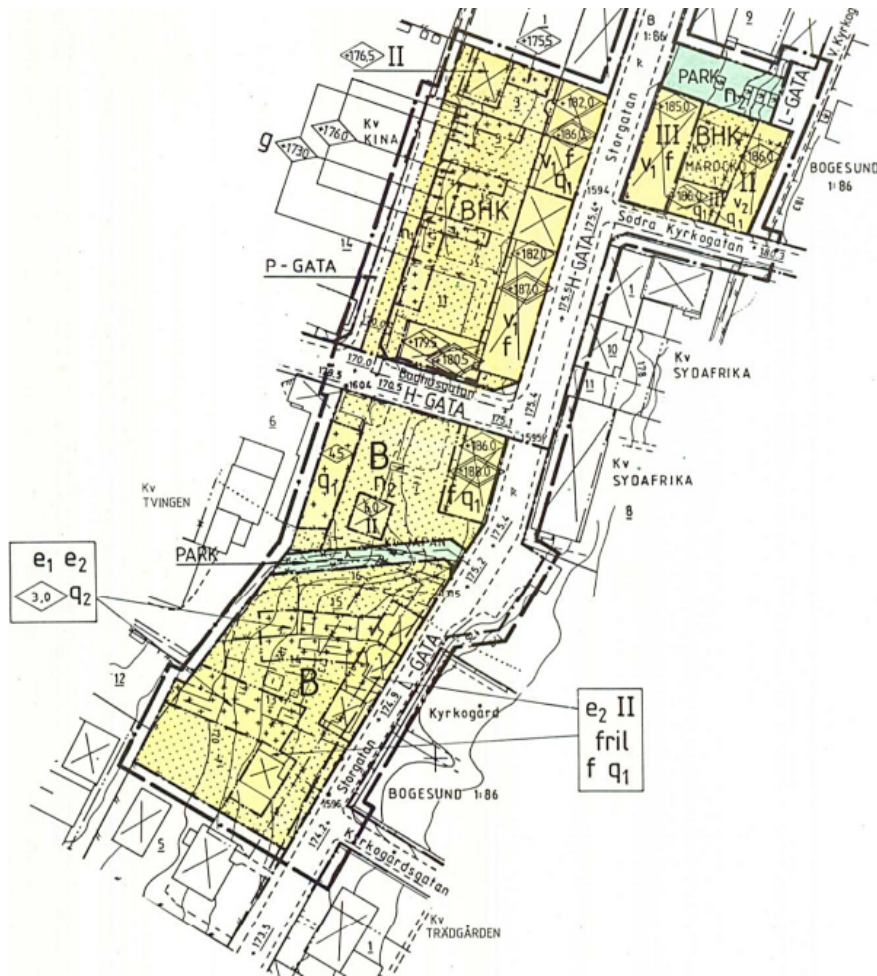


Bild 3: Detaljplan för KV Marocko samt delar av KV Kina och KV Tvingen MM från 1995.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade på delegation 2021-06-02 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Tvingen 13 - 15 samt del av Bogesund 1:86.

Vattenskyddsområde

Detaljplanen ligger inte inom vattenskyddsområdet för Ulricehamn.

Kulturmiljövårdsprogram

De tre fastigheterna Tvingen 13, 14 och 15 ingår i Kulturmiljövårdsprogrammet från 2002. Bostadshuset som står på fastigheterna utgör kvarteret Tvingen som markerar gränsen till den gamla stadskärnan. Området har ett kulturmiljöskapande värde, husens skala och områdets täthet ger en bra bild av Storgatans utformning under 1800-talet.

Tvingen 14 (Tidigare Tvingen 13)

Byggnaden uppfördes som bostadshus på 1800-talet, men byggdes om till verkstad omkring 1910. Efter det fungerade byggnaden som förråd när kulturmiljövårdsprogrammet togs fram. Idag använd byggnaden återigen som bostad.

Tvingen 14

Ett bostadshus från slutet av 1800-talet, renoverat under tidigt 1900-tal. Huset äger byggnadshistoriskt värde då det med visar den enklare husbebyggelsen utanför Södertull. Huset förmedlar dessutom ett kontinuitetsvärde både genom utformning och placering.

Tvingen 15

Bostadshus som tillsammans med uthus uppfördes på 1850-talet. Byggnaden har under åren blivit ombyggd vid upprepade tillfällen, men utgör fortfarande en viktig del av den samlade bebyggelsen. Dessutom förmedlar byggnaden ett kontinuitetsvärde både genom utformning och placering.

Riktlinjer för stadsbyggnad

Ulricehamns historia som handels- och hantverksstad går tydligt att urskilja i den äldre stadskärnan. Stadsrummets karaktärsdrag med historiska kopplingar i form av rumsbildningar, stråk, marktäckningsmaterial och olika gestaltningselement är viktiga medskapare av miljön. Dessa värden är viktiga att bevara och utveckla. Övergripande riktlinjer för vad som ska värnas och vad som gäller kring utformning kopplat till fastigheten är följande:

- Innergårdar med gårdsbebyggelse utgör viktiga värdebärande egenskaper för området och ska värnas.
- Vid byte av entrédörrar, fönster och andra detaljer ska originalutförandet vara vägledande.

Byggnader ska utformas med tegel, trä och/eller putsfasader. Fasaderna ska följa den tidigare färgskalan. Tegelfasader ska vara i mörkrött eller gult tegel. Trä- och putsfasader ska vara gula, rosa, ljusgröna, gråa eller vita.

Riksintressen

Riksintresse för trafikcommunication

Planområdet ligger inom MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats. Området som riksintresset täcker ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Vid planläggning av byggnader eller föremål som är högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta ska Luftfartsverket kontaktas för flyghinderanalys.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård vilket innebär att särskild hänsyn behöver tas vid utformning av ny bebyggelse, samt att befintliga byggnader inte bör förvanskas. Uttryck för riksintresset består bland annat av Ulricehamns stadskärna med dess medeltida gatunät och torgbildning samt småskalig bebyggelse från 1700- och 1800-talen. Ny bebyggelse inom eller i anslutning till riksintresset ska utformas och placeras på ett sådant sätt att den inte skadar riksintressets värdebärande uttryck och dess läsbarhet.

Kvarteret Tvingen är beläget i en central del av riksintressemiljön och omfattas av småskalig bebyggelse från 1700- och 1800-talet.

Miljö

Dagvatten

Dagvattnet leds idag till det allmänna dagvattennätet.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 14 § miljöbalken råder generellt strandskydd inom 100 meter från strandlinjen vid sjöar och vattendrag. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Syftet med strandskyddet är att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet. För sjön Åsunden gäller ett utökat strandskydd på 300 meter. I den gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt.

Enligt 7 kap. 18 g § MB gäller strandskyddet åter, om en detaljplan ersätts med ny detaljplan. Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det föreligger så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 MB. Ulricehamns kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet enligt länsstyrelsens EBH-karta.

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 förtäta området för planen med bostäder innebär en resurseffektiv hushållning med mark. Ett genomförande av detaljplanen innebär ett tillskott av en ny bostad i ett centralt läge vilket minskar resebehovet för de boende.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

För att skydda människors hälsa finns nationella miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft som anger hur höga halter av olika luftföroreningar som maximalt tillåts. Vanliga källor är vägtrafik, energiproduktion och industrier. Enligt 5 kap. miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas.

Vatten

Miljö kvalitetsnormerna gäller för grundvatten, kustvatten samt sötvatten i syfte att bevara och förbättra vattenmiljön. Det övergripande målet är att alla vatten ska uppnå god vattenstatus till senast 2027. Vid planering ska kommunen inte föreslå åtgärder som kan försämra statusen hos vattenförekomster utan ska istället syfta till att förbättra statusen där den inte klassats som god.

Den ekologiska statusen för Åsunden bedöms som måttlig på grund av bland annat problem med övergödning och den kemiska statusen för sjön bedöms ej uppnå god status (VISS).

Buller

Miljö kvalitetsnorm för buller är en målsättningsnorm där det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Fastigheterna Tvingen 14 – 15 är bebyggd med tre huvudbyggnader utmed Storgatan. På Tvingen 14 är de två huvudbyggnaderna sammanbyggda med en passage. Respektive fastighet har ett gårdshus som underordnas bostadshusen gällande skala, volym och detaljomsorg samt materialbearbetning. Byggnaderna har genomgått en rad förändringar sedan uppförandet, främst fasaden har ändrats sedan byggnadernas uppföranden.

Huvudbyggnadernas nockhöjd sluttar från norr till söder där Tvingen 15 har en höjdsättning på cirka +183,8 m.ö.h., Tvingen 14 +182,1 m.ö.h. cirka och den södra byggnaden på Tvingen 14 (tidigare Tvingen 13) är cirka +179,1 m.ö.h. Samtliga huvudbyggnader har ett sadeltak med lertegel.

Komplementbyggnadernas nockhöjder på Tvingen 14 och 15 är +177 m.ö.h. , +177 m.ö.h. och +179 m.ö.h..

Läs mer om byggnadernas utformning under *Kulturmiljö* på sida 20.

Stadsbild

Ulricehamns historia som handels- och hantverksstad går tydligt att urskilja i den äldre stadskärnan. Bebyggelsen i den äldre stadskärnan är av en småskalig karaktär med huvudsakligen låga byggnader mellan 2-3 våningar. Stadskärnans taklandskap domineras av röda tak i framförallt tegel och falsad plåt. Enligt kommunens *Riktlinjer för stadsbyggnad* ska stadsrummets karaktärsdrag med historiska kopplingar bevaras och utvecklas.

Storgatan, stadens ursprungliga entré- och genomfartsgata, utgör en av Ulricehamns viktigaste stadsmiljöer. Gatan lyfts i kommunens kulturmiljöprogram som ett karaktäristiskt bebyggelseområde.

Mark och vegetation

Planområdet sluttar ner mot Åsunden från öster till väster. Marken är till större delen hårdgjord och resterande delar består av trädgård.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Ulricehamns kommun har i samband med planarbetet tagit fram underlaget *PM Kulturmiljö – Tvingen 13–15* för att redovisa och förtydliga områdets kulturhistoriska värde och dess värdebärande karaktärsdrag.

Kvarteret Tvingen har växt fram strax utanför den södra tullporten och markerar tydligt gränsen för den gamla stadskärnan med sin täta och slutna bebyggelse längsmed Storgatans centrala delar och den fritt placerade villabebyggelsen i den södra delen. Fastigheterna utgör en rest av det gamla medeltida gatunätet med långsmala fastigheter.

Bebyggelsen inom planområdet är friliggande men tätt placerad med långsidan i liv med Storgatan och gårdshus inåt kvarteret. Bebyggelsen är småskalig i en till två våningar och uppförd i trä. Gatufasaderna har en symmetrisk fönster- och dörrsättning medan gårdsfasaderna har en mer brokig karaktär.

Kvarterets värdebärande egenskaper:

- Områdets planstruktur. Bostadshusens placering i liv med Storgatan och gårdsbebyggelsens placering inåt kvarteret mot fastighetsgräns samt de obebyggda innergårdarna med växtlighet.
- De långsmala tomterna som är en rest från den medeltida stadsplanen.
- Bebyggelsens enkla utformning, småskalighet och enkla volymer med traditionella färgtyper och material (trä, natursten, lertegel och plåt).
- Tydlig skillnad i utformning och detaljomsorg i bebyggelsen. Bostadsbebyggelsens bearbetade fasader med hyvlad locklistpanel och gårdsbebyggelsen enklare utformning, struktur, och proportioner.
- Områdets varierade färgsättning och småbrutna taklandskap.
- Områdets småskaliga och enkla trähusbebyggelse.

Tvingen 14 (Tidigare Tvingen 13)

Bostadshus i en våning från 2006. Den ursprungliga byggnaden är idag riven och ersatt av en ny byggnad som uppförts som en kopia av den ursprungliga. I och med rivningen av den ursprungliga byggnaden har det kulturhistoriska värdet försvunnit. Vilket gör att byggnaden inte längre bedöms vara en särskilt värdefull bebyggelse som omfattas av PBL 8 kap. 13 §.

Byggnaden har fortfarande värdebärande beståndsdelar som skapar ett stort miljöskapande värde tillsammans med de andra byggnaderna i kvarteret. Byggnaden har ett sadeltak med lertegel som har återanvänts från den ursprungliga byggnaden. Fasaden är klädd i sågad locklistpanel med varierad bredd. Även dörr- och fönstersättningen är värdebärande för kulturmiljön.

Värdebärande egenskaper bostadshus:

- Byggnadenskala och volym.
- Slamrad locklistpanel med varierande bredder.
- Sadeltak med lertegelpannor.
- Dörr- och fönstersättning.

Tvingen 14

Bostadsbyggnaden har byggts om och renoverats i omgångar. Nuvarande utformning är troligen från 1910. Byggnaden har en enkel utformning; sadeltak med lertegelpannor, snidade takfötter, murad skorsten. Fasaden är klädd med hyvlad locklistpanel målad med oljefärg i grön kulör. Fasaden mot gården karaktäriseras av ett utstickande torn, trapphus med takbeklädning i falsad plåt samt en mindre veranda. Entrén mot Storgatan är markerad med frontespis och symmetriskt placerad pardörr. Symmetrisk fönstersättning med flaggpostfönster.

Inåt gården finns gårdslänga i en våning med jordkällare. Längan är placerad längsmed fastighetsgränsen mot Tvingen 15 med gaveln mot bostadshuset. Gårdslängans utformning är underordnad bostadshuset.

Värdebärande beståndsdelar för bostadshus:

- Bostadshusets tidstypiska utformning: sadeltak med lertegel, det breda taksprånget med profilerade taktassar, fasad med hyvlade och oljemålade locklistpaneler samt snickerier.
- Den ursprungliga skalan och volymen.
- Fönster- och dörrsättningar.
- Markerad entré mot Storgatan.
- Flaggpostfönster i trä samt tidstypisk dubbeldörr.
- Tornhuset in mot gården med falsat plåt.

Tvingen 15

Bostadsbyggnaden har byggts om och renoverats i omgångar. Men dess huvudsakliga karaktär ifråga om skala och volym samt fönster- och dörrsättning är bevarad.

Bostadshuset har en enkel utformning med sadeltak med lertegelpannor murad skorsten. Fasaden är idag klädd i en gullackad plåt och symmetriskt placerade tvåluftsfönster i trä. Fasaden mot innergården karaktäriseras av ett utstickande torn, trapphus med falsat plåttak och originalfönster. Bostadshuset var ursprungligen klätt i hyvlad panel med varierande stående och liggande panel samt listverk, målad med en linoljefärg i ljus kulör.

Värdebärande beståndsdelar för bostadshus:

- Bostadshusets tidstypiska utformning: sadeltak med lertegel, det breda taksprånget med profilerade taktassar.
- Den ursprungliga skalan och volymen.
- Fönster- och dörrsättningen.
- Tornhuset in mot gården med ursprungliga fönster bevarade.

Gårdshusen Tvingen 14-15

Gårdshusen på innergårdarna är placerade i tomtgräns med gaveln mot bostadshuset. De är underordnade bostadshusen i fråga om skala, material och detaljomsorg. Gemensamt för gårdshusens värdebärande egenskaper är att fasaderna är av sågad träpanel, fönster- och dörrsättning samt att taken är utformade som sadel- eller pulpettak i röd kulör av antingen plåt eller lertegel.

Gårdshusens värdebärande egenskaper:

- Plåtklätt pulpettak eller lertegel.
- Sågad locklistpanel målad med slamfärg.
- Fönster- och dörrsättningen.
- Spröjsade fönster i trä.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Fastigheterna Tvingen 14 och 15 omges av Strandgatan i väster och Storgatan i öster, båda har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Strandgatan utgör en del av väg 157 vilken pekas ut som ett funktionellt prioriterat vägnät i Ulricehamns översiktsplan. Strandgatan utgör en genomfartsgata genom centralorten med en årsdygndstrafik (ÅDT) på cirka 6500 fordon/dygn och cirka 7,5% tung trafik.

Storgatan är en lokalgata som är enkelriktad i nordlig riktning. Gatan karaktäriseras som innerstadsgata med trottoarer på båda sidor varav ena trottoarsidan är belagd med gatsten. En trafikmätning med cirka 250 bilar per dygn utfördes vid kvarteret Tvingen i början av december 2022.

Gång- och cykelvägar

Väster om planområdet, utmed Åsunden och Strandgatan, leder en gång- och cykelväg på den gamla banvallen som också utgör regional cykelled. Gång- och cykelvägen kan nås direkt från Badhusgatan som ligger 40 meter norr om planområdet där ett övergångsställe leder över Strandgatan. En cykelbana finns även längs den västra sidan av Bogesundsgatan, belägen öster om planområdet. Direkt utanför planområdet finns gångbanor längs båda sidor av Storgatan och cirka 250 meter norr om planområdet övergår Storgatan till gågata.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge medför tillgänglighet till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns vid Stadshuset, cirka 320 meter nordost om området.

Ulricehamns busstation, vilken är den viktigaste punkten för kollektivtrafik i Ulricehamn, ligger cirka 500 meter norrut.

Parkering

Parkering sker inom fastigheterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

El, tele, fiber

El, tele och fiber är utbyggt till planområdet.

Brandvattenförsörjning

Planområdet ligger inom ett avstånd till brandposter som ger förutsättningar att tillämpa det konventionella systemet vid behov.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Plats för hämtning finns längs Storgatan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden av sandig morän.

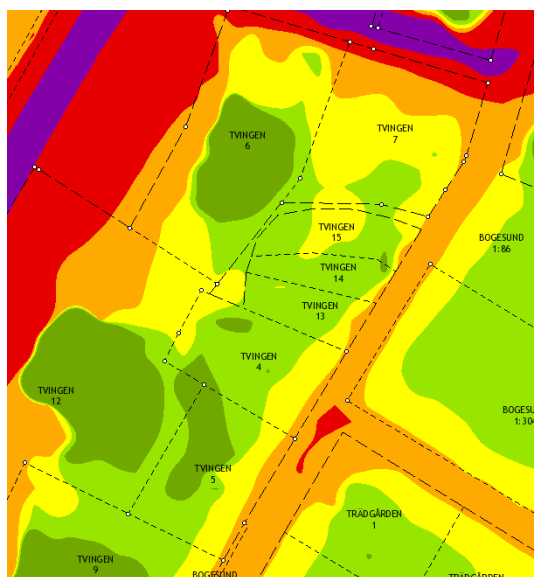
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Kommunens bullerkartering från 2018 visar att fastigheten berörs av en ekvivalent bullernivå (2 meter över marken) mellan 45-50 dBA, med undantag för fasadlivet som angränsar mot Storgatan som har något högre nivå 50-55 dBA. Trafikbullerförordningens riktvärden för bostäder överskrids därmed inte. Uteplatser väster om huvudbyggnaderna klarar riktvärdena för buller.

Risk för höga vattenstånd

Åsundens maxnivå för översvämning ligger på +166 meter över havet och planområdet marknivåer ligger mellan +174 och +170 m ö.h. Eftersom att



planområdet ligger betydligt högre jämfört med Åsunden så bedöms risken för höga vattenstånd som mycket låg.

Risk för översvämning efter skyfall

Enligt kommunens skyfallskartering så är planområdet inte utsatt för översvämningrisker med avseende på skyfall.

Farligt gods

Planområdet berörs inte av riskområde för farligt gods. Väg 157 är inte utpekad som rekommenderad väg för farligt gods och ett skyddsavstånd på 25 meter rekommenderas från vägen till bland annat bostäder. Planområdet ligger 65 meter från vägen och åtgärder bedöms inte behöva vidtas.

Radon

Planområdet ligger inom lokalt förekommande högriskområde för radon.

Service

Området ligger i centrala Ulricehamn och har nära tillgång till service, skola och vård. Närmsta förskola är Kvarnlyckan som ligger belägen cirka 80 meter från planområdet. Bogesundsskolan ligger cirka 750 meter från planområdet och är den närmsta grundskolan. Högstadieskola finns i form av Stenbocksskolan på cirka 600 meters avstånd. Livsmedelsbutik finns att tillgå cirka 150 meter från planområdet. Närmsta vårdcentral ligger på Nygatan 7 cirka 500 meter norr om planområdet. Både bibliotek och Folketshus med biograf finns inom 200–500 meter. Övrig kommersiell service så som handel och restauranger finns utmed Storgatan.

Sociala perspektiv

Rekreation

Planområdet har ett centralt läge med närhet till både Åsunden och flera park- och naturområdet. 100 meter väster om området finns sjön Åsunden med en anlagd gång- och cykelväg längs strandkanten, vilken leder till Tranemo och Falköping. Ulricaparken, cirka 900 meter norr om planområdet, erbjuder aktiviteter för hela familjen så som lekpark och badplats. Cirka 1,5 km österut ligger Lassalyckans friluftsområde med idrottsanläggningar och motionsspår.

Barnperspektiv

I januari 2020 trädde lagen om barnkonventionen i kraft vilken ska synliggöra barns rättigheter i samhället. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska vad som bedöms vara barnets bästa beaktas vid alla åtgärder som rör barn. Som barn betraktas alla människor under 18 år.

Fastigheten ligger inom gångavstånd till platser som utgör målpunkter för barn, exempelvis livsmedelsbutik, förskolor, skola, park och lekplats. Befintliga gång- och cykelvägar i närområden innebär till stor del trafikseparerade och säkra vägar för barn mellan planområdet och skolor.

KONSEKVENSER

Riksintresse för trafikkommunikation

Detaljplanen bedöms inte medföra negativa effekter på riksintresset för kommunikation.

Riksintresse för kulturmiljövård

Detaljplanen främjar riksintresset för kulturmiljövård eftersom att planen bevarar och främjar platsens rika kulturvärden.

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 (2023-05-22) som delar kommunens bedömning.

Strandskydd

Detaljplanen innebär att strandskyddet upphävs för planområdet. Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte riskerar att försämra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet kring Åsunden eller dess naturvärden.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka dagvattenhanteringen.

Hushållning med mark- och vattenområden

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.

Planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark i ett centralt läge. Planförslaget innebär att de befintliga kulturmiljövärdena som inventerats i *PM Kulturmiljövård - Tvingen 13-15* bevaras och inte skadas, vid en vidareutveckling av Ulricehamns tätort. Befintlig infrastruktur i form av vägnät och ledningsnät kan utnyttjas vilket skapar goda förutsättningar för en effektiv resursanvändning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

Planområdet påverkas av luftföroreningar från närliggande vägar. På grund av vägarnas förhållandevis låga trafikmängder bedöms det inte finnas någon risk att miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed som lämplig utifrån beräknade partikelhalter och anses inte innebära att gällande MKN för luft kommer att överskridas.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planen bedöms inte heller medföra en negativ påverkan på Åsunden eller leda till en försämring av vattenkvaliteten.

Dagvattenflödena beräknas inte öka vid ett genomförande och dagvattnet från planområdet kommer att avledas via kommunens dagvattenledningar.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att människor utsätts för ohälsosamma bullernivåer och inte heller bidra till negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för buller.

Omgivningspåverkan

Stadsbild

Detaljplanen reglerar höjd, placering, kulturmiljö och varsamhet för att säkerställa att områdets värdebärande karaktär bevaras och utvecklas. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka stadsbilden då planen inte möjliggör för en högre bebyggelse på fastigheterna än vad som finns på platsen idag.

Detaljplanen säkerställer att ny bebyggelse utformas på ett varsamt sätt.

Kulturmiljö värden

Ett genomförande av planen bedöms utveckla och förstärka både platsens och fastighetens kulturmiljö värden vilket eftersträvas i kommunen.

Detaljplanen säkerställer byggnadernas tidstypiska utformning med småskalig och enkla trähusplacering och huslivets placering längs Storgatan främjas och bevaras. De öppna innergårdarna med växtlighet och gårdsbebyggelsen placering säkerställs samt gårdsbebyggelsens placering med de öppna innergårdarna.

Trafik

Motortrafik

Detaljplanens genomförande kommer inte leda till en trafikökning längs Storgatan. Det bedöms som lämpligt att kunna fortsätta ha anslutning från Storgatan till fastigheterna Tvingen 14 och 15 och trafiksäkerheten bedöms som tillfredställande.

Sociala perspektiv

Detaljplanen bedöms inte påverka de sociala perspektiven avseende barnperspektivet, jämlikhet, trygghet och rekreation.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan upprättas och gällande detaljplan fortsätter gälla. Om ny detaljplan inte upprättas begränsas markanvändningen till den befintliga.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Rebecka Engvall, stadsarkitekt

Sebastian Norgren, planarkitekt

Malin Lindgren, bygglovsingenjör

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör

Rezarta Veliqi, handläggare

Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker

Sophia Indrikson, projektledare

Pär Norgren, stf. enhetschef och miljökompetens i planarbetet

Ulricehamns energi AB

Johan Lundström, sektionschef VA planering

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)