



Foto: MSB – Ulricehamns kommun

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV BOGESUND 1:86 ”MARKNADSPLATSEN”

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Utökat planförfarande enl. 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900)

GRANSKNINGSHANDLING

Diarienummer: 2022/616

Planstart: 2020-06-23

Upprättad: 2024-03-26

Hänvisning till beslutsprotokoll:



ULRICEHAMNS
KOMMUN

PLANPROCESSEN

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur marken får användas, exempelvis om det ska vara bostäder, industri eller en park inom området. Detaljplanen styr även hur mycket marken får bebyggas, hur höga byggnader får vara och vad som ska bevaras. En detaljplan kan upprättas med tre olika förfaranden; standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna gentemot standardförfarande är att begränsat förfarande inte har någon granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse samt längre granskningstid. En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i plan- och bygglagen.

Detaljplanens olika steg



Uppstart

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

Samråd

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Remissinstanser, sakägare och de personer som anses vara direkt berörda får ett utskick med information om detaljplanen. Samrådet syftar till att ge berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen.

Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse.

Antagande och laga kraft

Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras innan detaljplanen antas. Inkomna synpunkter från granskningen sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande. Antagande av detaljplanen sker genom ett politiskt beslut. Beslutet kan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	3
Inledning.....	3
Genomförandetid	4
Strandskydd.....	5
Allmän plats.....	5
Kvartersmark.....	5
Illustrationsplaner.....	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	15
Organisatoriska frågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor	16
Tekniska frågor.....	17
Ekonomiska frågor	20
PLANERINGSUNDERLAG	21
Kommunala	21
Utredningar	21
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	22
Kommunala	22
Riksintressen	25
Miljö.....	26
Hushållning med mark- och vattenområden.....	28
Miljökvalitetsnormer.....	28
Fysisk miljö.....	30
Kulturmiljö	31
Trafik.....	31
Teknisk försörjning.....	33
Geotekniska förhållanden	33
Hydrologiska förhållanden.....	33
Hälsa och säkerhet.....	34
Service.....	36
Sociala perspektiv.....	36
KONSEKVENSER	38
Riksintressen	38
Miljö.....	38
Hushållning med mark- och vattenområden.....	39
Natur	40
Miljökvalitetsnormer.....	40
Fysisk miljö.....	41
Trafik.....	42
Hälsa och säkerhet.....	42
Sociala perspektiv.....	43
Nollalternativ.....	43

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med centrum- och kontorsverksamheter samt bostäder för att uppnå en mer effektiv och flexibel markanvändning inom en del av fastigheten Bogesund 1:86, Marknadsplatsen.

Huvuddrag

Marknadsplatsens befintliga fordonsparkering tillåts utvecklas med centrum- och kontorsverksamheter samt bostäder. Primärt möjliggör detaljplanen för ett kulturhus med tillhörande utemiljö i enlighet med inriktningsbeslutet för platsen. Då Marknadsplatsen förtätas kan stadskärnan med Storgatan som huvudstråk ges möjlighet att kopplas samman med stadsutvecklingsområdet norr om planområdet

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen för ny bebyggelse att uppföras till en höjd av cirka 17 meter, räknat från markytan upp till byggnadens taknock. Reglerad höjdsättning ger skäligt förutsättning för byggnader att inrymma upp till fem våningar. Bebyggelsen regleras till en maximal byggnadsarea, BYA, på 3 000 m². Parkering bör ske i underjordiskt garage, detta för att uppnå ett effektivt nyttjande av marken samt ge utrymme åt en utemiljö anpassad för kommande bebyggelse. I det fall bostadsbebyggelse uppförs i området ska byggnaderna utformas så att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Inom ett avstånd närmare än 50 meter ifrån den angränsande drivmedelsstationens lossningsplats reglerar detaljplanen att bebyggelse ska förses med minst en utrymningsväg samt friskluftsintag som inte vetter mot Boråsvägen.

Detaljplanen reglerar inte utformning av bebyggelse på platsen. Att bebyggelse, kulturhus med tillhörande utemiljö, uppförs med lämplig arkitektur säkerställs via en arkitektävling. Tävligen kommer delvis genomföras parallellt med detaljplanarbetet. Det vinnande bidraget kommer sedan ligga till grund för Ulricehamns kommuns fortsatta arbete med området.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Ulricehamn strax norr om det som kan ses som stadens stadskärna. Den befintliga fordonsparkeringen inom den del av Bogesund 1:86 som återfinns inom planområdet kallas i folkmun för Marknadsplatsen.

Totalt omfattar planområdet cirka 9 000 m².

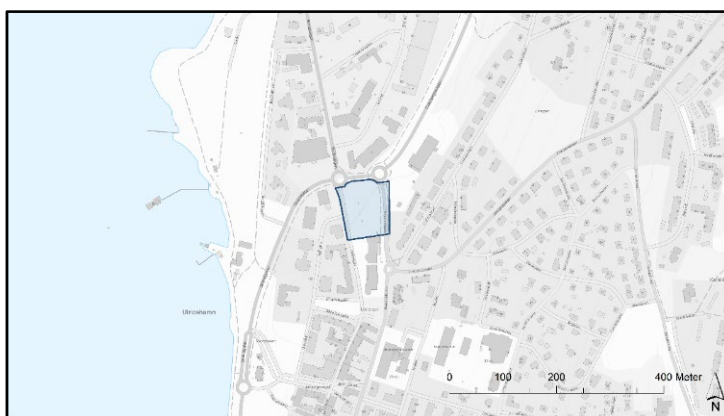


Bild 1. Planområdets läge och utbredning markerat i blått.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bogesund 1:86 ägs av Ulricehamns kommun.

Motivering för avgränsning

Planområdet är till största del anpassat efter fastighetsgränser, med några undantag då vägar korsar området samt med hänsyn till angränsande detaljplaner. I söder följer planområdet fastighetsgränsen till Tullen 10 för att sedan innefatta de båda vägarna Boråsvägen och Bogesundsgatan norrut. I norr avgränsas planområdet mellan Falköpingsvägens vägbana och trottoar för att inte inkludera befintliga cirkulationsplatser. De omkringliggande vägarna inkluderas i planområdet för att kunna reglera var körbar förbindelse får anläggas.

Process

Till samrådsskedet genomfördes planprocessen med ett standardförfarande. Efter samrådet byttes planprocessen till ett utökat förfarande. Detta då planförslaget anses vara av betydande intresse för allmänheten. 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 och kommunens bemötande på dessa.

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Samråd:	Hölls 17 mars – 14 april 2022.
Granskning:	Kvartal 2, år 2024.
Antagande:	Kvartal 4, år 2024.

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter att beslutet om att anta planen har tillkännagetts, om inte detaljplanen överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs finns 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.

Strandskydd

Då planområdet återfinns inom 300 meter från sjön Åsunden upphävs strandskyddet för att möjliggöra exploatering. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd åberopas p. 1 och 2 enligt MB 7 kap. 18 c §.

Skälen motiveras av att planområdet sedan tidigare är i anspråkstaget och saknar orörd mark samt att planområdet är avskilt från närmsta strandlinje av både vägar och byggnader i flera led. Kommunen bedömer att detaljplanen inte riskerar att försämra allmänhetens tillgänglighet till strandområdet eller dess naturvärden och avser således att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken i detaljplanen. Allmän plats inom planområdet utgörs av planlagd **VÄG** och **GATA**.

Användning

De delar av Boråsvägen, Bogesundsgatan och Falköpingsvägen som innefattas i planområdet planläggs, liksom de tidigare gjorts, som allmän plats **GATA** (Boråsvägen, Bogesundsgatan) och **VÄG** (Falköpingsvägen). Förutom körbanan för de nämnda vägarna innefattas till viss del även gång- och cykelvägar, gräsytor, planteringar och även den befintliga allén längs Boråsvägens östra samt Falköpingsvägens södra sida i användningen. Planläggning av **GATA** och **VÄG** möjliggör att styra, via separat egenskapsbestämmelse, var körbar förbindelse till och från kvartersmarken får anläggas. Planläggningen av allmän plats säkerställer även yta för möjlighet till att anordna dagvattenanläggningar för att fördröja samt rena dagvatten från planområdet. Här föreslår den framtagna dagvattenutredningen (Sweco, 2024) att skelettjordar anläggs. Via planläggningen säkerställs även yta ämnad för att koppla samman Marknadsplatsen med stadsutvecklingsområdet norr om planområdet.

Kvartersmark

Användning

Kvartersmark inom planområdet tillåts exploateras med centrum- och kontorsverksamheter samt bostäder. Med användningen **C** - Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Inom användningen ingår bibliotek, teater och annat som kan tänkas tillhöra ett kulturhus. Användningarna **K** - Kontor och **B** - Bostäder tillskapar ytterligare flexibilitet i området och möjliggör för en mer blandad stadsmiljö.

De valda användningar går i linje med detaljplanens syfte, att möjliggöra för en förtätning med centrum- och kontorsverksamheter samt bostäder som innebär en mer effektiv och flexibel markanvändning. Användningarna går även i linje med det sedan tidigare framtagna planprogrammet, vilket i stort är att möjliggöra för en bebyggelseutveckling i området.

Bebyggelse och utformning

Den högsta tillåtna nockhöjden är reglerad till +192 meter över nollplanet, RH2000. Höjdregeringen innebär att byggnader tillåts uppföras med en högsta nockhöjd på cirka 17 meter från den befintliga markytan på Marknadsplatsen. Regleringen ger skälig höjd för ett kulturhus att uppföras upp till fyra våningar, beräknat med en våningshöjd på cirka fyra meter. Samma höjdregering tillåter eventuella kontors- och bostadsbyggnader att inrymma upp till fem våningar, då beräknat med en våningshöjd på tre meter. Bestämmelsen går i linje med det framtagna planprogrammet vilket föreslår att sparbanksbyggnadens höjd, cirka +199 meter över nollplanet, ska vara normgivande. Den totala byggnadsarean (BYA) får som högst uppgå till 3 000 m² inom planområdet. Det motsvarar cirka hälften av planlagd kvartersmark och säkerställer således en skälig yta för utemiljö. Tillåten höjdsättning och exploateringsgrad har valts utefter vad platsen som högst bedömts tåla. Bedömningen grundar sig i en genomförd förstudie för nytt kulturhus inom Marknadsplatsen. Förstudien syftade dels till att analysera möjligheterna för olika byggnadsvolymer på platsen och dels till att analysera olika stadsbyggnadsaspekter av ett nytt kulturhus i staden. Markens stabilitetsförhållanden tillsammans med detaljplanens regleringar om nockhöjd och exploateringsgrad medför att en planbestämmelse för att reglera maximala laster inte behövs.

För att ge variation och liv åt gaturummet i det fall bostads- eller kontorsbyggnader uppförs regleras att dessa byggnaders bottenvåningar ska användas till centrumändamål och/eller gemensamhetslokaler för bostäder. Regleringen bidrar förutom till variation och liv på platsen även till att stärka stråket mellan stadskärnan och stadsutvecklingsområdet norr om planområdet. Med bottenvåning åsyftas den nederst uppförda våning som ansluter till markplan. Byggnader av suterrängtyp kan inneha flera bottenplan då de eventuellt ansluter mot markplan i olika nivåer

Detaljplanen innebär att området kan utvecklas på flera olika sätt vad gäller byggnaders placering. För att påvisa hur byggnader kan komma att placeras inom området har flera exempel på illustrationsplaner tagits fram. Se framtagna exempel på hur en utveckling av området kan ske under *illustrationsplaner*.

Detaljplanen reglerar inte utformning av bebyggelse på platsen. Att kulturhus uppförs med lämplig arkitektur säkerställs istället via en arkitekttävling. Vid eventuell bostads- eller kontorsbyggnation säkerställs istället utformningen via markanvisningstävling.

Kulturmiljö

Bebyggelse inom planområdet ska gestaltas med hänsyn till den angränsande fastigheten Tullen 10 vars södra bebyggelse, sparbankshuset, bedömts som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Att bebyggelse inom Marknadsplatsen förhåller sig på önskvärt sätt till omkringliggande bebyggelse bevakas i den arkitekttävling som hålls parallellt med aktuellt detaljplanearbete.

Skyddsåtgärder

Störningar från angränsande drivmedelsförsäljning

Då planområdet angränsar till en fastighet där drivmedelsförsäljning bedrivs har riskreducerande åtgärder vid en eventuell olycka från verksamheten inarbetats i detaljplanen. Detaljplanen säkerställer att byggnader inte kan uppföras på ett närmare avstånd än på dryga 30 meter ifrån lossningsplatsen inom drivmedelsstationen. Bebyggelse inom 50 meter från lossningsplatsen ska uppföras med minst en utrymningsväg som inte vetter mot Boråsvägen. Detaljplanen reglerar även att friskluftsintag ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från Boråsvägen. Bestämmelserna grundar sig i den framtagna riskbedömningen avseende drivmedelsförsäljning inom Osdal 1.

Angöring

Detaljplanen reglerar att körbara förbindelser till och från planområdets kvartersmark endast tillåts mot Boråsvägen. Bestämmelsen säkerställer så att in- och utfart till planområdet sker på lämpligt ställe i förhållande till omkringliggande förutsättningar.

Buller

Där ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad överskrider gällande riktvärden ska bostäder ha minst hälften av bostadsrummen vända mot skyddad sida. Bullerutredning Tullen 10 (2013-04-19) visar att tyst sida går att få mot Boråsvägen, i synnerhet då vägen sedan utredningen togs fram stängts av för genomfartstrafik. Alla bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats där riktvärden för uteplats uppfylls. Framtagen bullerutredning visar att uteplatser kan klara satta riktvärden, exempelvis genom takterrasser med tillhörande bullerskärm.

Tillgänglighet

Stadskärnan med Storgatan som huvudstråk ska ges möjlighet att via planområdet kopplas samman med utvecklingsområdet norr om planområdet. För att åstadkomma detta på ett attraktivt och tydligt sätt ses en nod och platsbildning inom planområdet som positivt, vilket ett kulturhus, eller andra tillåtna verksamheter, med dess tillhörande utemiljö ämnar göra.

Parkering

För att minska påverkan på omkringliggande kvarter och gatustruktur bör parkering så långt som möjligt anordnas inom fastigheten. För att möjliggöra en attraktiv utemiljö inom kvarteret bör parkering ske i underjordiska garage eller parkeringsdäck, detta medför även ett effektivt nyttjande av marken. Då detaljplanen primärt syftar till att möjliggöra för ett kulturhus, vilket inte behandlas i gällande parkeringsnorm, har en parkeringsutredning tagits fram (SWECSA, 2024). Utredningen syftar till att redovisa bilparkeringsbehovet för besökande samt till de som arbetar i kulturhuset. Parkeringsutredningen avser sedan ligga till grund

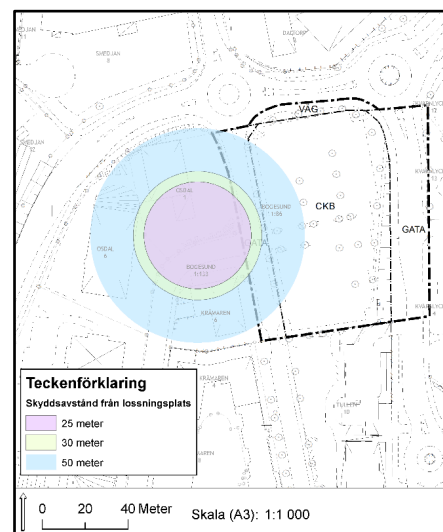


Bild 2. Avstånd från drivmedelsstationens lossningsplats för tankfordon och in mot planområdet.

för bedömning av antal parkeringsplatser i bygglovsskedet. Vid uppförande av handels- och kontorsverksamheter samt bostäder fattas beslut om antal parkeringsplatser i bygglovsskedet med bakgrund i gällande parkeringsnorm. Genom vissa åtgärder kan parkeringstalet då reduceras.

Illustrationsplaner

Nedan redovisas ett exempel på hur området maximalt skulle kunna utvecklas i enlighet med detaljplanen. Därefter följer tre illustrationer som var och en visar exempel på hur området skulle kunna utvecklas i enlighet med genomförd förstudie av byggnadsvolymer för området (Liljewall, 2024). Illustrationerna innehåller emellertid detaljer där ytterligare avtal eller dispenser krävs för ett genomförande.



Illustration 1. Illustrationen visar ett exempel på kulturhus på upp till fyra våningar och en byggnadsarea på 3 000 m². Illustrationen är således ett exempel på hur området maximalt skulle kunna utvecklas i enlighet med detaljplanen.



Illustration 2. Illustrationen visar ett exempel på hur området skulle kunna utvecklas enligt detaljplanen. Byggnadsarea cirka 3 000 kvm.



Illustration 3. Illustrationen visar ett exempel på hur området skulle kunna utvecklas enligt detaljplanen. Byggnadsarea cirka 1 500 kvm.



Illustration 4. Illustrationen visar ett exempel på hur området skulle kunna utvecklas enligt detaljplanen. Byggnadsarea cirka 2 200 kvm.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark och vatten

VÄG

Allmänna platser med kommunalt huvudmannskap

VÄG

Den norra delen av planområdet, del av området för Falköpingsvägen, planläggs som VÄG. Planläggningen säkerställer att mark kan användas som en del av vägområdet för befintlig samt till framtida trafiklösning. Planläggning möjliggör för användandet av bestämmelsen som reglerar körbar förbindelse. Planläggningen säkerställer även yta möjlig för dagvattenanläggningar.

GÅNG

GATA

De delar av Bogesundsgatan och Boråsvägen som ingår i planområdet planläggs som GATA. Planläggning av de befintliga gatorna syftar till att säkerställa dess rådande funktion samt möjliggöra för användandet av bestämmelsen som reglerar körbar förbindelse. Planläggningen säkerställer även yta möjlig för dagvattenanläggningar.

C

Kvartersmark

Centrum

Användningen möjliggör för centrumverksamheter, däribland kulturhus, att uppföras på platsen. Genom att möjliggöra för centrumverksamheter kan området förtätas och ges en mer effektiv och flexibel markanvändning. En utveckling inom området bidrar även till att koppla samman gågatan i söder med stadsutvecklingsområdet i norr.

K

Kontor

Användningen möjliggör för utveckling av kontorsverksamheter i ett centralt läge av staden vilket skapar flexibilitet och möjlighet till en mer blandad stadsmiljö.

B

Bostäder

Användningen möjliggör för utveckling av bostäder i ett centralt läge av staden vilket skapar flexibilitet och möjlighet till en mer blandad stadsmiljö.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs för att möjliggöra exploatering. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd åberopas p. 1 och 2 enligt MB 7 kap. 18 c §.

Egenskapsbestämmelser för kvartermark

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea är 3 000 m². Underjordisk byggnad räknas ej in i angiven byggnadsarea.

Bestämmelsen reglerar den största tillåtna byggnadsarean för byggnader ovan markytan till 3 000 m². Den omkringliggande stadsbilden och säkerställande av mark ämnad för utemiljö ligger till grund för exploateringsgraden.

Höjd på byggnadsverk

h₁ +192 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjden för bebyggelse till +192 meter över havet, enligt angivet nollplan. Värdet är satt efter vad platsen bedömts tåla utefter dess förutsättningar. Den omkringliggande stadsbilden och markens stabilitet är förutsättningar som ligger till grund för höjdsättningen.

Utförande

b₁ Utrymning ska vara möjlig bort från Boråsvägen.

Bestämmelsen säkerställer att utrymningsväg finns vänd bort från den befintliga drivmedelsstationen inom fastigheten Osdal 1. Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 50 meter från lossningsplats inom den befintliga drivmedelsstationen. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

b₂ Friskluftsintag ska placeras på tak eller fasad som vetter bort från Boråsvägen.

Bestämmelsen säkerställer fortsatt tillgång till god luftkvalité vid en eventuell olycka inom den befintliga drivmedelsstationen på fastigheten Osdal 1. Bestämmelsen avgränsas av det rekommenderade riskhanteringsavståndet på 50 meter från lossningsplats inom den befintliga drivmedelsstationen. Bestämmelsen begränsas av sekundär egenskapsgräns.

Stängsel, utfart och annan utgång



Körbar förbindelse får inte finnas.

Bestämmelsen reglerar att körbar förbindelse inte får anordnas längs angivna sträckor av väg och gata. Regleringen säkerställer att trafiksäkerhet samt trafikflöde på Falköpingsvägen och Bogesundsgatan inte äventyras vid en exploatering inom planområdet.

Byggnaders användning

S1 Bottenvåning för bostads- eller kontorsbyggnader får endast innehålla centrumändamål och/eller gemensamhetslokaler för bostäder.

För att ge variation och liv åt gaturummet ska bottenvåning i markplan användas för centrumändamål. Bostadshus får här även inredas med gemensamhetslokaler.

S2 Bostad där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider gällande riktvärden ska uppföras med minst hälften av bostadsrummen vända mot ljuddämpad sida och med tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, som klarar riktvärden för uteplats.

Bestämmelsen säkerställer att bostäder uppförs på ett sätt som säkerställer en god boendemiljö. Bestämmelsen motiveras av att den ekvivalenta ljudnivån överskrider gällande riktvärden inom vissa delar av planområdet.

Upphävande av strandskydd

a2 Strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet upphävs för att möjliggöra exploatering. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd åberopas p. 1 och 2 enligt MB 7 kap. 18 c §.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

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 genomförande av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats inom planområdet innefattar mark planlagd som **GATA** och **VÄG**.

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 inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen.

Marknivåer inom kvartersmark ska anpassas utifrån marknivåer inom allmän plats samt områdets övergripande hantering av dagvatten. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Kommande fastighet inom detaljplanens kvartersmark ansluts till det allmänna vatten- och avloppsnätet när anslutningspunkt är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

Arkitekttävling

Parallellt med detaljplanearbetet hålls en arkitekttävling vilket syftar till att säkerställa att det kommande kulturhuset uppförs med genomgående hög kvalitet och innovativa lösningar. Det vinnande bidraget kommer sedan ligga till grund för Ulricehamns kommuns fortsatta arbete med området.

Markanvisningsavtal

Vid eventuell byggnation av bostäder inom planområdet kommer aktuell mark att anvisas genom en markanvisningstävling. I tävlingen kommer arkitektonisk utformning samt ekonomisk och social hållbarhet att bedömas. Tävlingen kommer att genomföras först efter detaljplanens antagande.

Markanvisningsavtal kommer att tecknas med vinnande aktör som får ensamrätt att under begränsad tid och under givna förutsättningar förhandla med kommunen om kommande byggnation. Markanvisningsavtalet ska även behandla villkoren om en eventuell framtida överlåtelse så som byggnadsvillkor och köpeskilling. En markanvisningsavgift om 5 % av markvärdet tas ut per år.

Ett överlåtelseavtal ska ha tecknats innan markanvisningstidens utgång. Om överlåtelseavtal tecknas ska erlagd markanvisningsavgift utgöra del av köpeskillingen. Tecknas inte köpeavtal äger byggherren, oavsett anledning härtill, inte rätt att återfå markanvisningsavgiften.

Konsekvensen av att planen delvis genomförs med markanvisningsavtal är att marken låses till en aktör som efter föregående tävling får möjlighet att bebygga tomten. Genom tävlingsförfarandet får kommunen större möjlighet att styra byggnationen på platsen genom ett jämförelseförfarande.

Tidplan genomförande

Genomförande, allmän plats

Allmän plats inom planområdet är redan utbyggt.

Genomförande, kvartersmark (kulturhus)

Process med arkitekttävling startar:	år 2024
Fastighetsbildning:	år 2025
Projektering kulturhus:	år 2025
Byggstart kulturhus:	år 2026

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

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet.

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 allmän platsmark

Kommunen äger all allmän platsmark, Bogesund 1:86, inom planområdet.

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Del av Bogesund 1:86 avstyckas och bildar en ny fastighet om cirka 6000 m² för kvartersmarken inom Marknadsplatsen. Kommunen bekostar fastighetsbildningsåtgärden.

Rättigheter

Servitut

Det finns inga kända servitut inom planområdet

Övriga avtal

Avtal för upplåtande av parkeringsplatser finns inom planområdet mellan Ulricehamns kommun och tidigare fastighetsägaren för Norra Amerika 1. Avtalet reglerar att fastighetsägaren för Norra Amerika 1 har rätt till elva (11) parkeringsplatser inom Marknadsplatsen. Avtalet kommer upphävas vid genomförande av detaljplanen då de allmänna parkeringsplatserna inom området flyttas från Marknadsplatsen.

Ledningsrätt

Ledningsrätter för tele finns inom planområdet med Telia som ledningsrättshavare. Ledningarna kommer fortsättningsvis ligga inom allmän plats. En ledningskoll ska sökas om risk för påverkan på ledningar föreligger i samband med genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Markmiljö

Hela planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde. Det innebär att vissa former av byggnation som schaktning, pålning och underjordsarbete m.m. inte får ske utan tillstånd från miljö- och byggnämnden. Fastighetsägarna ska i samband med byggnation inom planområdet ha beredskap samt en plan för att hantera eventuell förekomst av lokala föroreningar i jord och grundvatten.

De svagt förhöjda alifathalterna på cirka 1 meters djup i provpunkt 21Mo2, se för detaljplanen bilagd handling; *Miljökontroll Bogesund 1:86*, överensstämmer med noterad lukt vid provtagningen och bedöms härröra från ett mindre lokalt dieselläckage. I samband med schaktning vid kommande byggentreprenad ska den lokala dieselföroreningen avgränsas och grävas bort för omhändertagande hos godkänd mottagare.

Rivning av befintliga byggnader

Det behövs lov för rivning av den befintliga byggnaden. Efter beviljat rivningslov och innan tekniskt samråd ska byggherren redovisa inventering av byggnadens material samt beskriva hur det planerade rivningsarbetet ska utföras.

Dagvatten

För att möjliggöra en ökad fördröjning samt rening av dagvattnet rekommenderar dagvattenutredningen (*PM Marknadsplatsen Ulricehamn - Komplettering av dagvattenutredning (Sweco, 2024-03-07)*) införande av dagvattenanläggningar i

form av skelettjordar. Erforderlig magasinsvolym uppskattas till 62 m³ vilket innebär skelettjordar till en yta av 122 m². De föreslagna 122 m² kan inrymmas mellan befintliga träd längs vägarna i områdets västra- och nordvästra delar då det är dit marken lutar och således dit vattnet rinner.

Fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark uppmuntras för att minska risk för överbelastning av befintligt dagvattensystem och uppnå än bättre rening av dagvattnet.

Skyfallsavledning

Även då bilagd kartering visar att området inte löper någon risk att drabbas av översvämning vid ett framtida skyfall ska översvämningsrisken tas i beaktning. Intill byggnader bör marken luta med en minsta lutning om 5%, inom tre meter, bort från byggnaden. Översvämningsrisken vid skyfall ska tas i beaktning vid planering av intern dagvattenhantering på kvartersmark och instängda lågpunkter ska undvikas.

Brandskydd, släckvatten och utrymning

Då brandposttäckningen bedömts som god för aktuellt planområde kan brandvattenförsörjningen ordnas med det konventionella systemet.

För att säkerställa en god hantering av släckvatten bör det vidare finnas avstängningsmöjligheter vid samtliga ledningar som rinner mot Åsunden. På så vis kan släckvattnet samlas upp innan den når recipienten vilket är av stor vikt då området ligger inom primärt vattenskyddsområde. Av samma anledning bör inte heller släckvatten kunna infiltreras i marken. Det är även viktigt att släckvatten inte kan avledas ytledes direkt till Åsunden utan möjlighet till avstängning och kontroll.

Bebyggelse inom 50 meter från drivmedelsstationen ska uppföras med minst en utrymningsväg som vetter bort från drivmedelstationen.

Grundläggning

Den geotekniska utredningen ger en vägledning om att en grundläggning med friktion- eller spetsburna pålar bör ses som mest sannolik vid en större/högre exploatering. Eventuellt kan även byggnader grundläggas med hel bottenplatta, plintar eller grundsulor. Framförallt kan plattgrundläggning utföras i kombination med källare med hänsyn till den lastkompensation som källaren medför. Bebyggelse bör generellt inte uppföras utan närmare undersökning av de lokala grundläggningsförhållandena tillsammans med framtagen projektering med dess aktuella lastfall. Grundvattennivåerna i jorden bedöms ligga lägre än eventuella källarplan. Med hänsyn till utförda grundvattenobservationer bedöms såldes inte schakt för källare eller dränering utmed källare medföra någon risk för omgivningspåverkan med avseende på grundvattennivån.

Med anledning av de varierande mätresultat som konstaterats i närområdet med avseende på radongas ska det förutsättas att byggnader där människor stadigvarande vistas utförs med radonsäker grundläggning om inte annat kan påvisas. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören.

Parkering

På grund av den höga exploateringen som detaljplanen medger bör parkering ske i underjordiska garage eller parkeringshus för att nyttja marken effektivt.

Parkeringsgarage bör utformas med stängbara golvbrunnar, dagvattenutlopp eller annat system som säkerställer att kontaminerat släckvatten vid en eventuell brand inte når recipienten. Höjdsättning av marknivån vid nedfart till planerade underjordiska parkeringsgarage bör också ses över för att minimera risken att vatten rinner ner i garaget vid extrem nederbörd. Hänsyn vid höjdsättning bör även tas till tjäle och snösmältning då ytavrinningen ökar vid dessa tillfällen.

Beslut om antal parkeringsplatser kopplade till kulturhuset tas i bygglovsskedet med stöd från en parkeringsutredning. För centrum- och kontorsverksamheter samt bostäder bör kommunens gällande parkeringsnorm följas. Planområdet ligger inom parkeringszon 2 vilket möjliggör för reducering av parkeringstalet enligt kommunens gällande parkeringsnorm.

Parkering för rörelsehindrade måste finnas max 25 meter från entréerna. Vägen mellan parkeringsplatsen och entréerna bör inte luta mer än 1:12 och det ska vara lätt att orientera sig med hjälp av skyltar, markbeläggning och utformningen av entréerna.

El, tele, bredband och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag. Eventuella undanflyttningsåtgärder eller skydd av ledningar för att möjliggöra exploatering bekostas av den part som initierar åtgärden.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall. Verksamheter ansvarar för det egna verksamhetsavfallet. Kommunens lokala renhållningsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och avfallsutrymmen.

Utbyggnad allmän plats

Väg och gata

Vägar och gator är i sin helhet sedan tidigare utbyggt inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och spillvattennätet är utbyggt i anslutning till planområdet. Dagvattenhanteringen sker till det kommunala dagvattennätet. De befintliga tekniska systemen har tillräcklig kapacitet för full utbyggnad av detaljplanen. Där rekommenderade dagvattenanläggningar, skelettjordar, införs ska dessa utföras täta. Detta för att inte riskera att kontaminerat vatten kan nå grundvatten i det utpekade primära vattenskyddsområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för avstyckning av kvartersmark.

Kommunen får intäkter i samband med bygglov.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Upprättande av serviser, underhåll och drift av vatten- och avlopp.
- Upprättande av anslutningspunkter, underhåll och drift av elnätet och fjärrvärme.

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

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

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

Ulricehamns Energi AB tar ut avgift för anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa. Ordnad fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark kan vid VA-huvudmannens godkännande ge en lägre VA-taxa.

Planavgift

Planavgift kommer att debiteras vid bygglov.

Drift allmän plats

Ulricehamns kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Ulricehamns Energi AB ansvarar för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Tidigare detaljplaner (Skrivs som: *Namn* (antagandedatum))
 - Ändring av stadsplan för del av Ulricehamn (1957)
 - Ändring av stadsplan för kvarteret Tullen i Ulricehamns stad (1965)
 - Ändring av detaljplanen för en del av Tullen 10 m.m. i Ulricehamns församling (1990)
- Planprogram för Bronäs, Marknadsplatsen och Entré Ulricehamn (2018-05-03)
- Uppdragsbeskrivning del av Bogesund 1:86 Marknadsplatsen
- Grundkarta granskning, Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen”
- Undersökning om betydande miljöpåverkan - del av Bogesund 1:86 - Marknadsplatsen
- Beslut om betydande miljöpåverkan (2022-06-15)
- Skyddsföreskrifter för Ulricehamn vattenskyddsområde, Ulricehamns kommun (2012-10-29)
- Kulturmiljövårdsprogram 2002 Del 2 Ulricehamns stad
- Riktlinjer för stadsbyggnad (2021-01-14)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)

Utredningar

- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- Bullerutredning Tullen 10 (Forcit, 2023-04-19)
- Barnchecklista – Underlag till detaljplan för del av Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen” (MSB Ulricehamns kommun)
- Dagvattenutredning Marknadsplatsen, Ulricehamn (Sweco, 2021-12-07)
- PM Marknadsplatsen Ulricehamn - Komplettering av dagvattenutredning (Sweco, 2024-02-07)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- PM - Geoteknisk utredning (Markera, upprättad 2021-09-30, reviderad 2024-02-29)
- Geoteknisk undersökning – MUR (Markera, upprättad 2021-09-30, reviderad 2024-02-29)
- PM Riskbedömning avseende drivmedelsförsäljning inom Osdal 1 (Ulricehamns kommun, 2022, reviderad: 2024-02-22)
- PM - Miljökontroll Bogesund 1:86 (VOS, 2021-12-22)
- Miljökontroll vid schaktsanering (URS Nordic AB, 2011-03-15)
- PM - Spridningsberäkning (Luft i Väst, 2021)
- Förstudie Ulricehamns Kulturhus (Liljewall, 2024-01-19)
- Parkeringsutredning Kulturhus på Marknadsplatsen (SWECSA, 2024)
- Trafikalstring - Marknadsplatsen (Trafikalstringsverktyg, 2024)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår planområdet i ”Centrumutveckling Bronäs, Marknadsplatsen och Entré Ulricehamn”. I översiktsplanen ges vägledning om att området ska utvecklas i enlighet med det framtagna planprogrammet. Marknadsplatsen pekars då ut som en målpunkt där huvudsyftet ska vara verksamhet- och servicebaserat med möjlighet till bostadsbebyggelse.

Förenlighet med översiktsplan

Detaljplanens syfte bedöms överensstämja med intentionerna för området enligt Ulricehamns kommuns översiktsplan.

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Detaljplanens syfte går i linje med strategin ”Tätt och blandat” då planen ska möjliggöra för en förtätning samt en mer effektiv och flexibel markanvändning av ett redan ianspråktaget och hårdgjort område. En förtätning kan bidra med centrala bostäder och en förlängning av centrumstråket utmed Storgatan. Detaljplanens syfte går också i linje med strategin ”Ett samhälle anpassat till ett förändrat klimat” eftersom en förtätning i området kan genomföras på ett sådant sätt att grönska tillskapas där det är möjligt och minimerar ökningen av hårdgjorda ytor. Intentionerna med detaljplanen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

Marken runt- och inom Marknadsplatsen styrs av sex olika detaljplaner och regleras i huvudsak till allmän platsmark i form av användningarna VÄG, GATA, P-PLATS och PARK. Utöver ytorna för allmän plats regleras även två mindre markområden till kvartersmark i form av H₁- Gatukök - kiosk och A-allmänt ändamål. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har passerat.

Nedan listas för området gällande detaljplaner med tillhörande laga kraftdatum.

- Förslag till ändrad stadsplan för del av Ulricehamn (1957 – 03 – 08)

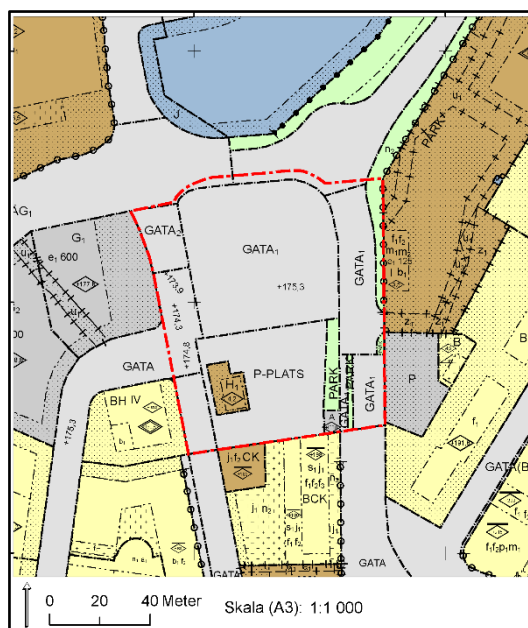


Bild 3. Detaljplanemosaik över området. Planområdet markerat i rött.

- Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Osdal m.m. i Ulricehamn (1987-07-24)
- Förslag till ändring av detaljplanen för del av Marknadsplatsen i Ulricehamn (1988 – 05 - 25)
- Ändring av detaljplanen för en del av Tullen 10 m.m. i Ulricehamns församling. (1991-01-17)
- Detaljplan för Bogesund 1:93 m.fl. (2002 – 11 - 04)
- Detaljplan för Bogesund 1:86 m.fl. ”Bangårdsgatan” (2006 – 06 – 26)

Planprogram

Planprogram Bronäs, Marknadsplatsen och Entré Ulricehamn

Detaljplaneområdet omfattas av det planprogram som år 2018 godkändes av kommunstyrelsen och som ligger till grund för vägledningen för stora delar av den norra infarten till Ulricehamns centrum. Planprogrammet ger följande inriktning över platsen för den aktuella detaljplanen:

Gestaltningen av byggnaderna ska vara varierande samtidigt som de tar inspiration och anpassas till omgivande arkitektur. Höjden på kommande byggnader ska vara varierande och anpassas till terrängen samtidigt som Sparbankens höjd ska vara normgivande. Ett sammanhang kan skapas genom att knyta ihop kvarter med hjälp av gestaltning. Harmonisering med befintliga byggnader och förstärkning av kulturmiljön är av stor vikt. Det är viktigt att fasadssättning förstärker och kompletterar befintliga material och detaljer. Taken på tillkommande byggnader ska också utformas med hänsyn till de omkringliggande befintliga byggnaderna. Takterrasser för att nyttja vyn mot Åsunden kan med fördel uppföras men bör inte ta upp hela takytan.

Boråsvägen förbi Marknadsplatsen och Norra- och Södra Kullagatan kan komma att anpassas till de nya strukturerna i området. Möjligheten till att skapa gångfartsområden inom området ska beaktas i genomförandet av detaljplanen.

Marknadsplatsen ska bli målpunkt för människor genom arkitektur eller verksamheter som leder människor till platsen.

Uppdragsbeskrivning

En ny uppdragsbeskrivning har tagits fram för området efter samrådsskedet med anledning av Ulricehamns kommunfullmäktiges inriktningsbeslut från den 28 september 2023 om att Marknadsplatsen ska möjliggöras för att innehålla ett kulturhus. Syftet med aktuell detaljplan beskrivs i den nya uppdragsbeskrivningen på följande sätt:

”Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förtätning och en mer effektiv markanvändning inom en del av fastigheten Bogesund 1:86, Marknadsplatsen. Primärt ska planarbetet syfta till att möjliggöra för ett kulturhus.”

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde vilket kräver att gällande skyddsföreskrifter ska följas.

Kulturmiljövårdsprogram

Planområdet angränsar i söder till fastigheten Tullen 10 vars byggnadskomplex, sparbanksbyggnaden, är upptaget i Ulricehamns kulturmiljövårdsprogram från år 2002. Byggnaden beskrivs som storskalig i förhållande till övrig bebyggelse, samt att den utgör en port in till centrum och är ett obestridligt landmärke i staden. Vid exploatering inom Marknadsplatsen ska hänsyn tas till det angränsande området.

Riktlinjer för stadsbyggnad

Styrdokumentet ska verka vägledande vid utveckling av den byggda miljön och spegla kommunens intentioner gällande stadsbyggnad. För aktuellt område kan bland annat följande riktlinjer hämtade från styrdokumentet tillämpas.

- Vid stadsutvecklingsprojekt bör en förtätning eftersträvas för att uppnå en mer effektivt nyttjad mark med tätare stadsstruktur och nära avstånd till målpunkter.
- Vid förtätning bör möjligheten att bygga vertikalt eftersträvas.
- En blandstad är eftersträvansvärt avseende både en blandning av funktioner samt variation i byggnaders utformning och höjdskala.
- Parkering bör ske i underjordiska garage eller parkeringshus för att nyttja marken effektivt.
- Siktlinjer ner mot Åsunden ska beaktas vid all nybyggnation.
- Balkonger och takterrasser för att nyttja vyer mot Åsunden eller staden kan med fördel uppföras. Takterrasser bör inte uppta hela takytan.
- Vid exploatering ska hänsyn tas till angränsande områden. Identifierade värdebärande egenskaperna för ett befintligt område ska då vara vägledande vid ny bebyggelse.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

Styrdokumentet sätter gräns för det minsta antalet parkeringsplatser som ska tillhandahållas, både när det gäller bil och cykel. Utgångspunkten är att fastighetens parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Vid förtätning bör parkering ske under mark eller i parkeringshus.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset Ätrands dalgång [P49]. Riksintresset innefattar Ätrands dalgång från Ulricehamns centrala delar och norrut. Ätrands dalgång visar upp en lång kontinuitet med olika kulturlämningar från stenåldern fram till idag. Riksintressen för kulturmiljövård syftar till att skydda värden mot påtaglig skada. Ulricehamns medeltida stadsbildning med torg, gator, dess äldre bebyggelse och den bevarande stadsplanen har pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt. Stadskärnan,

söder om området, motsvarar fornlämningen L1963:1037 (RAÄ-nr 65:1) som är stadslagret efter Bogesund, vilket är Ulricehamns medeltida föregångare.

Riksintresse för trafikkommunikation

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 totalförsvaret

Planområdet berörs som hela Ulricehamns kommun av riksintresse för totalförsvarets militära del. Riksintresset kan framförallt påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt. Vid planläggning som tillåter objekt som är högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse ska detaljplaneförslaget skickas på remiss till Försvarsmakten.

Miljö

Naturvärden

De träd som utgör en allé runt om Marknadsplatsens fordonsparkering skyddas av det generella biotopskyddet. Inom generella biotopskydd är det inte tillåtet att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som kan skada naturmiljön i dessa. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En fråga om dispens prövas hos länsstyrelsen. Förutom allén innefattar marken inom planområdet inga övriga naturvärden.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens EBH-stöd finns det utpekade EBH-objekt inom de angränsande fastigheterna Daltorp 9 (id 161878), Osdal 1 (id 161820), Krämarens 6 (id 161916) och Kvarnlyckan 4 (id 161797). Objektet inom Kvarnlyckan 6 har riskklass 3 medan de övriga inte är riskklassade. Ulricehamns kommun, via miljökontoret i Ulricehamn som är tillsynsmyndighet, bedömer att inget av dessa objekt riskerar att påverka planområdet negativt. En vidare översiktlig miljöteknisk markundersökning kommer således inte att göras inom arbetet med aktuell detaljplan.

Ett saneringsarbete genomfördes år 2010 inom Daltorp 9 då en tidigare drivmedelsstation avvecklades från platsen. I rapporten *Miljökontroll vid schaktsanering (URS Nordic AB)* från år 2011 framgår det att förorenade massor avlägsnats från platsen och efter miljökontroll har schakten återfyllts med rena fyllnadsmassor. Baserat på resultat i rapporten anser URS att åtgärder gällande schakt av jord påverkad av petroleumkolväten och bly är avslutade. Bedömningen är således att inga föroreningar inom Daltorp 9 ger upphov till risker för människors hälsa eller miljön inom Bogesund 1:86 "Marknadsplatsen"

Efter en geoteknisk utredning av planområdet påträffades att jordlagren inom planområdet generellt utgörs av fyllning med 0,5 à 3 meter tjocklek ovan naturligt avsatt jord. Fyllnadsmassorna skickades för analys där det i en av de tre analyserade

samlingsproverna påträffades svagt förhöjda halter av medeltunga och tunga alifater i nivå med de generella riktvärdena för KM (känslig markanvändning). De svagt förhöjda alifathalterna på cirka 1 meters djup i provpunkt 21M02 överensstämmer med noterad lukt vid provtagningen och bedöms härröra från ett mindre lokalt dieselläckage. Inga andra föroreningsparametrar har rapporterats över de generella riktvärdena utöver de nämnda samlingsproverna.

I samband med schaktning vid kommande byggentreprenad bör den lokala dieselföroreningen avgränsas och grävas bort för omhändertagande hos godkänd mottagare. I övrigt visar den genomförda miljökontrollen att det provtagna materialet inte innehåller några förhöjda halter av tungmetaller, PAH eller oljeföroreningar.

Bedömning är därför, utifrån analysresultat och observationer i fält vid den geotekniska undersökningen, att fyllnadsmassorna, fransett ovan nämnda lokala dieselförorening, inom området inte ger upphov till risker för människors hälsa eller miljön med avseende på föroreningsinnehåll.

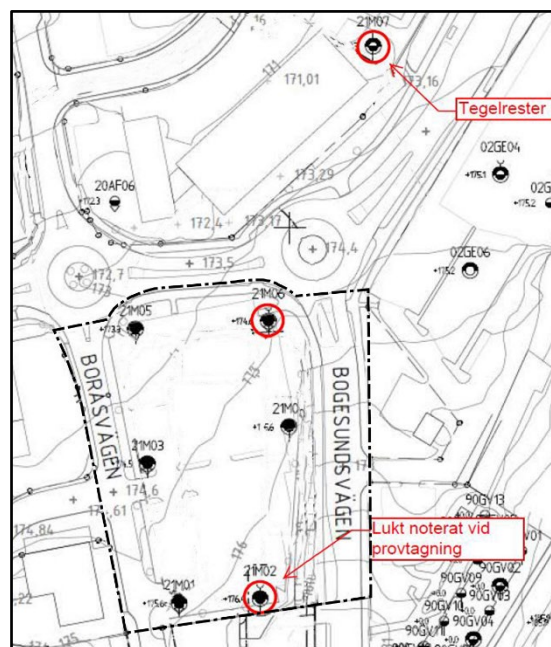


Bild 4. Provpunkt 21M02 inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det befintliga dagvattennätet. Berörd vattenförekomst som tar emot dagvattnet från planområdet är sjön Åsunden som är 33 km² stor. Läs mer om recipientens miljö kvalitetsnormer under *Miljö kvalitetsnormer – Vatten*.

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.

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.

Befintlig fordonsparkering inom Marknadsplatsen besitter ett allmänt intresse då den tillgodoser en stor andel parkeringsplatser i stadens centrala delar. Planområdets läge är attraktivt och strategiskt fördelaktigt ur stadsutvecklingssynpunkt och för en förtätning av staden. Området utgör redan ianspråktagen hårdgjord mark med utbyggd infrastruktur i direkt anslutning till stadskärnan och med nära avstånd till service samt kollektivtrafik.

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. MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas.

• Kväveoxider NO_x

Kväveoxidhalten som årsmedelvärde år 2040 beräknas upp 5–6 mikrogram i större delen av planområdet när bakgrundsvärdet är inkluderat. Under årets 7 sämsta dygn beräknas medelhalten till 15 mikrogram/ m³ inklusive bakgrundsvärdet strax norr om planområdet intill cirkulationsplatsen vid Falköpingsvägen. Närmare och sedan inom planområdet sjunker halterna successivt ner till 6 mikrogram/ m³. Under de 175 värsta timmarna på året går halterna upp till drygt 40 mikrogram/ m³ i norr och cirka 20 – 30 mikrogram/ m³ i största delen av området.

Miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid är 40 mikrogram/ m³ som årsmedelvärde, 60 mikrogram/ m³ som dygnsmedelvärde och 90 mikrogram/ m³ som timmedelvärde. Dessa värden får överskridas 7 dygn respektive 175 timmar om året. Miljö målet är 20 mikrogram/ m³ som årsmedelvärde och 60 mikrogram/ m³ som timmedelvärde. Miljö kvalitetsnormerna och miljö målet för kvävedioxid beräknas underskridas.

• Partiklar PM₁₀

Partikelhalterna för år 2040 beräknas inom planområdet upp till 13 mikrogram/ m³ som årsmedelvärde. Under årets 35 sämsta dygn blir det endast marginell skillnad på halterna jämfört med årsmedelvärdet.

Miljö kvalitetsnormer för partiklar PM₁₀ är 40 mikrogram/ m³ som årsmedelvärde och 50 mikrogram/ m³ som dygnsmedelvärde. Detta värde får överskridas 35 dygn om året. Miljö målet är 15 mikrogram/ m³ som årsmedelvärde och 30 mikrogram/ m³ som dygnsmedelvärde. Miljö kvalitetsnormerna och miljö målet för PM₁₀ beräknas underskridas.

• VOC

Medelhalterna av VOC från bensinstationen blir som mest 5 mikrogram/ m³ luft i planområdet.

Det finns enbart miljökvalitetsnorm för bensen i VOC-gruppen. MKN för bensen är 5 mikrogram/ m³ som årsmedelvärde. Vid mätningar av VOC har det konstaterat att bensen vanligen står för cirka 20–30% av VOC. De två övriga vanligaste komponenterna är toluen och xylen. De vanligaste källorna är avgaser och bensinångor.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna 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 år 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.

• Status

Berörd vattenförekomst som tar emot dagvatten, recipient, från planområdet är Åsunden. Åsundens ekologiska status är enligt *Vatteninformationssystem Sverige* ”VISS” klassificerad till *måttlig status* och baseras i huvudsak på grund av övergödning, vandringshinder och reglering. I VISS anges att den kemiska statusen *uppnår ej god*, detta på grund av halten kvicksilver och bromerade difenyletrar.

• MKN

Beslutad miljökvalitetsnorm (MKN) är satt till *god* ekologisk status 2033 med motiveringen att om åtgärder sätts in till 2027 krävs ytterligare tid för vattenmiljön att återhämta sig. Miljökvalitetsnormen *god* kemisk ytvattenstatus skall uppnås (inget årtal är satt), med mindre stränga krav med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar samt PBDE. De nuvarande halterna i utgående vatten av dessa ämnen får dock inte öka.

Buller

Miljökvalitetsnormen 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. I samband med exploatering ska gällande riktvärden för buller klaras.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom Marknadsplatsen, i nära anslutning till fastigheten Tullen 10, finns en mindre byggnad innehållandes allmänna toaletter. Byggnaden bedöms inte inneha sådana värden att den är motiverad att skydda.

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 två till tre våningar. Platsen för Marknadsplatsen är lokaliserad strax norr om den gamla stadsporten Norrtull, stadens ursprungliga norra entré, vilken ledde in till Storgatan som var genomfartsgata igenom den äldre stadskärnan. Platsens läge är en del av kommunens tänkta stråk genom staden. Längs detta stråk ligger inkilade torg och platser, där Marknadsplatsen blir en naturlig del av detta stråk. Platsens centrala läge innehar goda möjligheter till siktlinjer ner till vattnet och ner vid stadens gågata. Platsen i sig är också synlig från omgivningens höjder.



Bild 5. Befintlig byggnad inom fastigheten Bogesund 1:86, planområdets mellersta del.

Sol- och skuggförhållanden

Marknadsplatsens läge besitter goda dagsljusförhållanden och beroende på placering av tillkommande byggelse finns möjligheter att skapa soliga utemiljöer i syd och sydväst.

Mark och vegetation

I stort lutar marken inom planområdet från sydöst, cirka +181 meter över havet, ner mot nordväst, +173 m ö.h. Det största lutningsförhållandet finns i planområdet södra del där marken stiger från Boråsvägen, +175,5 m ö.h., i väster till Bogesundsgatan, +181 m ö.h., i öster. Nivåskillnaden tas upp av en stödmur och en slänt i planområdets östra del mellan Marknadsplatsens befintliga parkering och Bogesundsgatan. Boråsvägen sluttar från +175,5 m ö.h., strax söder om planområdet, ner mot cirkulationsplatsen i norr, +172,3 m ö.h., med en lutning på cirka 3% (lutningsförhållande 1:30), sektion A (bild 7).

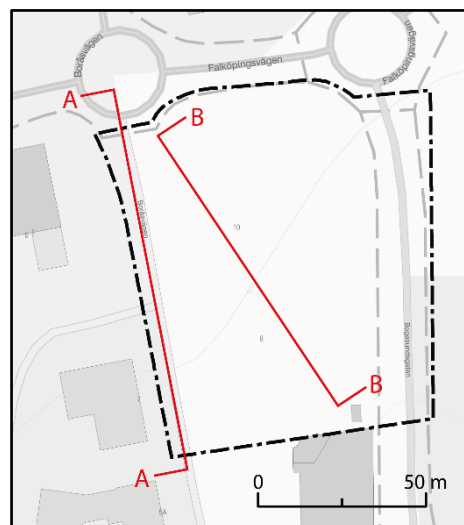


Bild 6. Marksektion A och B igenom området.

Marknadsplatsen befintliga parkering sluttar från den sydöstra delen, +176,4 m ö.h., ner mot nordväst, +173,2 m ö.h. Vilket motsvarar en lutning på cirka 3,5%, sektion B (bild 8).

Planområdet utgörs till största del av hårdgjord mark bestående av en asfalterad parkeringsyta samt de omkringliggande gatorna. Mindre områden mellan vägar och parkeringsytor utgörs av gräsytor med planterade buskar och träd.



Bild 7. Sektion A, Sektion tagen från Boråsvägen vid den södra delen av planområdet till Boråsvägen vid den norra delen av planområdet. En sträcka av totalt cirka 115 meter.



Bild 8. Sektion B, Sektion tagen från den sydöstra delen av befintlig parkering diagonalt ner mot den nordvästra delen. En sträcka av totalt cirka 90 meter.

Kulturmiljö

Historik

Enligt äldre kartor över platsen har där inte funnits någon bebyggelse utan varit en öppen plats. I tidigt skede användes platsen som betesmark för att sedan under stadens expansion i början av 1900-talet fungera som en plats för handel med både varor och kreatur. Sista hälften av 1900-talet har platsen fungerat som parkeringsplats samt en plats där ytkrävande arrangemang har kunnat äga rum.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Boråsvägen och Bogesundsgatan löper längs med planområdets västliga respektive östliga del och i norr ansluter planområdet mot Falköpingsvägen. Vägsnittet där Falköpingsvägen korsar Boråsvägen och Bogesundsgatan med en trafiklösning i form av två cirkulationsplatser, är en av stadens mest trafikerade vägsnitt med en årsdygnstrafik (ÅDT) på cirka 11 600 fordon. Den befintliga trafiksituationen planeras emellertid att byggas om för att säkerställa kapacitet för de beräknade

trafikmängderna för år 2040. Planläggning av en ny trafiklösning kommer ske i ett separat planarbete. Samtliga gator och vägar inom området har en högsta tillåtna hastighet på 40 km/h.

Tabell 2

Trafikmängder		
Gata	ÅDT	Tung trafik
Falköpingsvägen, öster om Bogesundsgatan (2023)	10 600	8,8 %
Falköpingsvägen, väst om Bogesundsgatan (2023)	10 300	
Boråsvägen, norr Strandgatan (2023)	6 600	6,9 %
Boråsvägen, syd Strandgatan (2022)	5 000	
Boråsvägen syd Sturegatan (2024)	900	
Bogesundsgatan (2023)	11 600	

Gång- och cykelvägar

Utbyggd gång- och cykelbana finns utmed Bogesundsgatan. Cykelbanan är en del av kommunens övergripande cykelvägnät. På övergripande nät prioriteras framkomligheten och det ska gå att hålla hög och jämn fart och antalet konfliktpunkter ska minimeras. I takt med att antalet cyklister ökar på det övergripande nätet bör gående och cyklister separeras från varandra.

Strax väster om planområdet längs sjön Åsunden finns banvallen. Banvallen är en nedlagd järnväg som numera är asfalterad och fungerar som en gång- och cykelväg. Banvallen leder västerut till Borås, norrut till Falköping och söderut till Tranemo.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns två busshållplatser för linjetrafik. Dessa är belägna vid Bogesundsgatan, Sparbanken, och Falköpingsvägen, Lidl. Hållplatsen vid Lidl fungerar även som hållplats för skolskjuts. Ulricehamns busstation är belägen cirka 400 meter ifrån planområdet. Busstationen är den viktigaste punkten för kollektivtrafik i Ulricehamn, både för resor inom kommunen men också för resor till kringliggande kommuner i regionen.

Götalandsbanan

Planområdet ligger inom det område som översiktsplanen anger som ”Område ej prioriterat för Götalandsbanan”. Ulricehamns kommun bedömer således det som osannolikt att en eventuell järnväg kommer att dras på så sätt att planområdet påverkas. Ingen vidare hänsyn tas därför till en eventuell framtida järnväg inom aktuellt planarbete.

Parkering

Inom planområdet återfinns cirka 170 fordonsparkeringar i form av markparkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avlopps nätet är utbyggt inom planområdet med serviser i Boråsvägen.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns utbyggt till planområdet.

El, tele, fiber

El- och teleledningar samt fiber är utbyggt till planområdet.

Brandvattenförsörjning

I dialog med Ulricehamns energi och Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund har brandposttäckningen i planområdets närhet bedömts som god. Brandpost finns även i direkt anslutning till planområdet.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Ulricehamns kommuns gällande föreskrifter för avfallshantering. En återvinningsstation återfinns cirka 400 meter norr om planområdet. En större återvinningscentral vid namn Övreskog finns strax norr om Ulricehamns tätort, cirka sex kilometer bilväg från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren inom planområdet utgörs generellt av fyllning med 0,5 till 3 meter tjocklek ovan naturligt avsatt jord. Fyllningens sammansättning är heterogen men består huvudsakligen av sand med inslag av mulljord, lera, silt och grus. I detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning tagits fram, *PM - Geoteknisk utredning (Markera, upprättad 2021-09-30, reviderad 2024-02-29)*. Utredningen resulterade i att stabilitetsförhållandena inom planområdet ska ses som goda och tillfredställande för både befintliga och blivande förhållanden. Således ges ingen rekommendation om att införa en planbestämmelse för att reglera maximala laster.

Hydrologiska förhållanden

I planområdet har grundvattenytan mätts i två filterbestyckade rör installerade i friktionsjorden under de ytliga ler- och siltlagren. Rören placerades i södra respektive norra delen av fordonsparkeringen. Mätningarna visar vid korttidsmätning under augusti och september 2021 på en grundvattenyta kring mellan +167 till +168 m öh., dvs mellan 7,5 och 9 meters djup. Detta stämmer även väl överens med mätningar utförda sydväst och sydöst om planområdet där en lågt belägen grundvattenyta mätts under juni och augusti år 2017 och 2019 och under februari år 2018. Grundvattennivåer varierar under året och nivåerna kan således variera beroende på mättillfälle.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt en övergripande bullerkartläggning från år 2018 går det att utläsa att bullernivåerna längs vägarna Boråsvägen och Bogesundsgatan uppnår en nivå av 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Längre in i området på ytorna mellan de parallella vägarna ligger nivåerna på 55–60 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Vid utformning av nya bostadsbyggnader ska hänsyn tas till att planområdet är utsatt för buller från omgivande gator. Bullerutredning Tullen 10 (*Forcit, 2023-04-19*) slår fast att en tyst sida går att till skapa på tillkommande byggnaders västsida,

mot Boråsvägen. Bullerutredningen ger förslag på åtgärder för att klara de ljudkrav som finns gällande bostadsbyggande. Åtgärder som nämns är bland annat att sovrum ska vändas mot skyddad sida samt att takterrass kompletteras med bullerskärm för att klara satta riktvärden för uteplats. Uteplats som uppfyller satta riktvärden kan även tillskapas vid eventuellt kommande bebyggelses västsida.

Sedan bullerkarteringarna togs fram har Boråsvägen stängts av vid Lilla torget för motortrafik. Åtgärden har lett till minskade trafikrörelser på Boråsvägen, från en årsdygnstrafik på cirka 5 000 fordon år 2022 (före avstigningen) till en årsdygnstrafik på cirka 900 fordon år 2023 (efter avstigningen). Åtgärden bedöms således ha positiva följder på bullernivåerna härstammande från Boråsvägen.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid höga vattenstånd från sjön Åsunden. Det eftersom sjöns högsta beräknade vattennivå ligger på cirka +165 m ö.h. och planområdets lägsta punkt ligger på cirka +173 m ö.h.

Risk för översvämning efter skyfall

WSP har på uppdrag av Ulricehamns kommun tagit fram en tätortsövergripande skyfallskartering, *PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)*. Då inga lågpunkter eller instängda områden återfinns inom planområdet visar karteringen att området inte löper någon risk att drabbas av översvämning vid ett framtida 100-årsregn, varken efter torra- som blöta förhållanden. Se bilagd utredning för kartering.

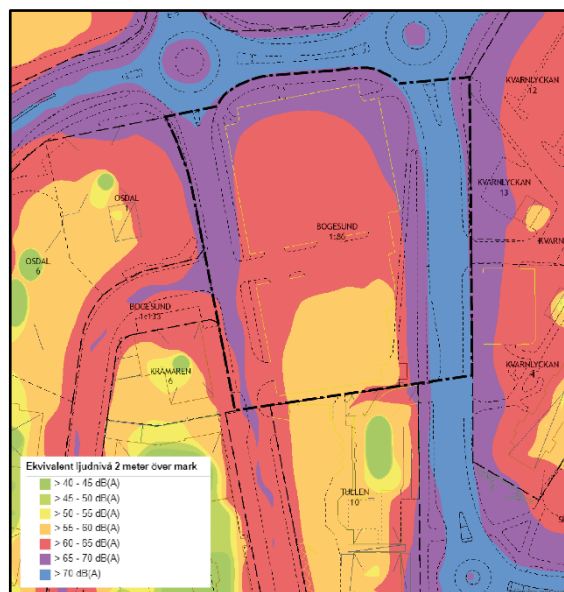


Bild 9. Befintliga bullernivåer inom planområdet.

Störningar från angränsande fastigheter

Störningar från angränsande industrimark

Fastigheten Daltorp 9 angränsar till planområdet och återfinns på den norra sidan av Falköpingsvägen. Inom fastigheten återfinns Ulricehamns brandstation samt en fordonsverkstad. Fastigheten regleras av "Förslag till ändrad stadsplan för del av Ulricehamn (1957 – 03 – 08)" och tolkas på följande sätt;

"Får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet, att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fordras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området."

Gällande detaljplan för fastigheten Daltorp 9 bedöms således inte möjliggöra för några verksamheter som kan medföra några störningar på planområdet för del av Bogesund 1:86 "Marknadsplatsen".

En ny detaljplan för Daltorp 9 tas fram i ett parallellt planarbete för att möjliggöra en förbättrad trafiklösning i området. Får detaljplanen för Daltorp 9 m.fl. laga kraft i enlighet med dess samrådsförslag, då planlagd för användningen VÄG, upphör möjligheten för verksamheter med industriändamål att etablera sig inom fastigheten.

Störningar från angränsande drivmedelsstation

Den befintliga drivmedelsstationen inom fastigheten Osdal 1 ligger i direkt anslutning till planområdet och har därför föranlett att "PM Riskbedömning avseende drivmedelsförsäljning inom Osdal 1 (Ulricehamns kommun, 2022, reviderad: 2024-02-22)" tagits fram. Syftet med PM:et var att bedöma kommande exploatering avseende säkerhetsfrågor kopplat till olycksrisker intill drivmedelsstationen.

Slutsatsen från riskutredningen slår fast att avståndet mellan närmsta byggrätt inom planområdet till lossningsplats för tankbilar inte får vara mindre än 25 meter. Vid planläggning för centrum- och kontorsverksamheter samt bostäder närmare än 50 meter från närmsta riskpunkt ska föreslagna åtgärder från riskutredningen arbetas in i plankartan. Riskutredningen föreslår en reglering om att byggnader ska ha minst en utrymningsväg som inte vetter mot Boråsvägen samt en bestämmelse som syftar till att säkerställa god luftkvalité för de byggnader som möjliggörs inom detta avstånd.

Då lågpunkten inom Osdal 1 återfinns på något längre avstånd än lossningsplatsen samt att marken i stort lutar bort från planområdet, se figur 6 & 7 i bilagd PM, riskerar ett utsläpp, och en eventuell pölbrand, inte rinna närmare planområdet. Således bedöms inga ytterligare planbestämmelser ur den aspekten implementeras i detaljplanen. Störningar i form av buller, ljus och lukt ifrån den befintliga drivmedelsstationen bedöms inte påverka skyddsavståndet ytterligare.

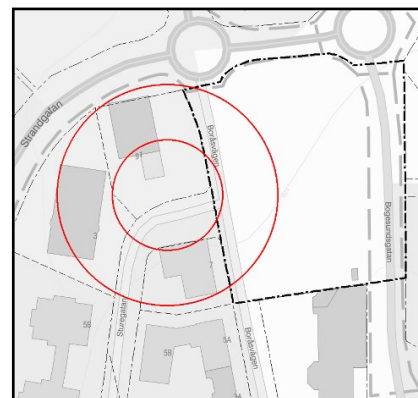


Bild 10. Skyddsavstånd från befintlig anslutning av cistern (lossningsplats). Inre cirkeln symboliserar 25 meter och den yttre ringen 50 meter.

Farligt gods

Falköpingsvägen förlorade sin klassificering som rekommenderad led för farligt gods i början av år 2020. Det var efter en riskanalys från 2019-01-31, som kommunen gjort, som visar att det inte finns några troliga målpunkter för farligt gods annat än enstaka drivmedelsstationer och att transporter till drivmedelstationerna inte innebär tillräckligt med riskbidrag för att leda till riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen beslutade sedan, med det underlaget, att ta bort klassificeringen från Falköpingsvägen.

Närmsta rekommenderad led för farligt gods är riksväg 40 cirka 1,3 kilometer norr om planområdet. Trots avsaknad av rekommenderad led för farligt gods i närhet av planområdet passerar ändå trafik med farligt gods på de angränsande vägarna. Bland annat sker leverans av drivmedel normalt 2 gånger/vecka till den angränsande drivmedelsstationen inom fastigheten Osdal 1. Förutom drivmedelsstationen inom Osdal 1 finns ingen annan bränsledepå, större lager eller tankstationer av brandfarlig vätska eller gas i närheten av planområdet. Då det endast är en enstaka drivmedelsstation som i huvudsak genererar transport med farligt gods på de angränsande gatorna bedömer Ulricehamns kommun i samråd med Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, SÄRF, att det inte innebär tillräckligt med riskbidrag för att leda till riskreducerande åtgärder. Således behöver skyddsåtgärder med anledning av farligt gods på de angränsande gatorna inte implementeras i detaljplanen.

Radon

Enligt kommunens radonriskkartering ligger planområdet inom låg- samt normalriskområde för radon.

Service

Kommersiell och offentlig service

Planområdet ligger i centrala Ulricehamn och innefattar en allmän fordonsparkering. Planområdet angränsar i söder till kommersiella verksamheter så som bank och andra centrumverksamheter. Planområdet har även nära tillgång till kommunal service så som skola och vård. Närmaste förskola är Kvarnlyckan som ligger cirka 800 meter från planområdet. Bogesundsskolan ligger cirka 350 meter från planområdet och är den närmaste grundskolan. Högstadieskola finns i form av Stenbocksskolan på cirka 900 meters avstånd.

Sociala perspektiv

Rekreation

De närmsta parkerna i förhållande till planområdet är Grodparken, Stureparken och Ulrikaparken. Grodparken ligger i nära anslutning till planområdets södra del. Till Stureparken samt Ulrikaparken är avståndet cirka 150 meter från planområdets södra respektive norra del. I Stureparken och Ulrikaparken finns lekytor för barn.

Trygghet

Planområdet är prioriterad till motortrafik genom anlagda gator och parkeringsplatser. Dessa miljöer kan orsaka en otrygg känsla för gång- och cykeltrafikanter.

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.

Då Marknadsplatsen i utgångsläget är prioriterad till motortrafik innehåller platsen begränsade miljöer för barn eller ungdomar att uppehålla sig vid. Planområdet besitter således ytor som ur ett barnperspektiv skulle kunna utformas på ett bättre sätt. Befintliga gång- och cykelvägar i närområden innebär till stor del trafikseparerade och säkra vägar för barn att ta sig mellan planområdet till skolor och andra målpunkter.

I samband med planarbetet har en barnchecklista tagits fram. I barnchecklistan redogörs hur ett genomförande av detaljplanen kan komma att påverka barn samt vilka möjligheter barn har fått vara med och påverka arbetet. Vilken konsekvens ett genomförande detaljplanen får på barn och unga framgår under *Sociala perspektiv* under *Konsekvenser*.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård och kommunikation

Ett genomförande enligt detaljplanen bedöms inte medföra betydande negativa effekter på riksintresset för kulturmiljövård. Detta då detaljplanen reglerar att ny bebyggelse uppförs med hänsyn, i både omfattning och utformning, till omkringliggande bebyggelse. Genom reglering av de satta värdena för högsta nockhöjd säkerställs att riksintresset för kommunikation, MSA-påverkad yta för Jönköpings flygplats, inte påverkas.

Miljö

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

Se tillhörande dokument *Undersökning om betydande miljöpåverkan - del av Bogesund 1:86 – "Marknadsplatsen"* för att läsa kommunens bedömning.

Samråd om undersökningen har genomförts med länsstyrelsen (2022-04-22) som delade kommunens bedömning.

Strandskydd

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

Dagvatten

Enligt beräkningar i framtagen dagvattenutredning (*PM Marknadsplatsen Ulricehamn - Komplettering av dagvattenutredning (Sweco, 2024-03-07)*) beräknas flödet ut ur området efter ett genomförande av detaljplanen att minska (frånsett klimatfaktorn). Den ökning av flödet som utredningen visar beror på att beräkningar tagit hänsyn till ett förändrat klimat, beräknat på klimatfaktor om 1,25, och inte som en konsekvens av ett genomförande av detaljplanen i sig. Om VA-huvudmannen ändå avser fördröja enligt förslaget från framtagen dagvattenutredning rekommenderas införande av, skelettjordar till en volym av 62 m³. Vid införande av föreslagna skelettjordar förhindras ett framtida dimensionerande flöde, klimatfaktor 1,25, att öka ut från området. Se bilagd dagvattenutredning tabell 3 för beräkning av flöden från området.

Beräknade föroreningshalter och -mängder i avrinnande dagvatten från planområdet beräknas bli lägre i Åsunden, recipient, efter ett genomförande av detaljplanen än jämfört med befintliga förhållanden. Detta framförallt beroende på förändrad markanvändning. För beräkningar av föroreningshalter- och mängder se bilagd dagvattenutredning tabell 4 och 5.

Den sammantagna bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen med framförallt en förändrad markanvändning bidrar positivt i både hänseende på flöde och föroreningar även utan införande av rekommenderad dagvattenanläggning, skelettjordar. Detta då beräknad klimatfaktorn är den enda parametern som skapar ett ökat flöde ut ur området. Vad gäller rening så påvisar denna utredning att ett genomförande av detaljplanen, återigen utan införande av dagvattenanläggning, kommer att förbättra möjligheten för Åsunden att uppnå de beslutade miljö kvalitetsnormerna.

Vid införande av föreslagen dagvattenanläggning, skelettjordar, ökar emellertid fördröjningen och reningseffekten av dagvattnet från planområdet vilket Ulricehamns kommun ser positivt på.

Detaljplanen reglerar inte markens höjd eller lutning för att avleda skyfalls- och dagvatten från planlagd kvartersmark. Bedömningen att inte införa en bestämmelse grundar sig i att planlagd kvartersmark har en befintlig lutning på cirka 3,5% åt nordväst och ansluter till redan utbyggd allmän plats beläget på lägre nivå och som har en lutning på cirka 3%. Framtagen dagvattenutredning (Sweco, 2024) ger rekommendation på en lutning om minst 1–2% inom planområdet vilket således bedöms uppnås utan att en planbestämmelse införs. Ulricehamns kommun ser snarare en risk med införande av en lutningsbestämmelse, med tillhörande riktningspil. Detta då en utemiljö på platsen kan bli komplex med lutningar åt både väster och mot norr för avledning av dagvatten mot förbindelsepunkt vilket då en pil med reglerad riktning kan försvåra.

Den sammantagna bedömningen är således att redan utbyggda omkringliggande gator samt terrängens lutning för området i stort möjliggör för goda förutsättningar att avleda skyfalls- och dagvatten från planlagd kvartersmark.

Vattenskyddsområde

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på grundvattenmagasinet eller grundvattnet i tåkten avseende både kvalitet och kvantitet.

Vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen medför en ökad belastning på det befintliga reningsverket. Kommunens bedömning är att befintligt reningsverk klarar av att hantera denna ökning.

Hushållning med mark- och vattenområden

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalken, som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planområdet berör inte heller något av de områden som berörs i 4 kap. MB.

Detaljplanen möjliggör för en förtätning av redan ianspråktagen hårdgjord mark där befintlig infrastruktur i form av gatu- och ledningsnät kan utnyttjas. Planläggningen innebär därav ett mer effektivt markutnyttjande och god resurshållning.

Natur

Naturvärden

En viss negativ följd av detaljplanens genomförande kan vara att enstaka befintliga träd kan behöva flyttas alternativt tas bort vid exploatering av området. Vid en sådan åtgärd krävs att dispens från biotopskyddet ges. Träden bör då återplanteras på annan plats inom eller i anslutning till planområdet.

Grönområde

Ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna stärka grönytefaktorn jämfört med de befintliga förhållandena. Detta då möjlighet finns att skapa en utemiljö innehållandes gräsytor med planterade buskar och träd intill de tillåtna verksamheterna på platsen. En ökad grönytefaktor kan bidra till att skapa rekreativa och lämpliga friytor som samtidigt bidrar till dagvattenhantering, ökad biologisk mångfald samt tillskapande av andra mikroklimat som annars inte finns i en hårdgjord stadsmiljö.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för luft

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna och miljömålen för kvävedioxid, PM10 samt VOC överskrids. Detaljplanen bedöms således inte medföra någon negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer för luft i området. För mer information läs det bilagda dokumentet Spridningsberäkningar Plan för Marknadsplatsen, Ulricehamn, daterad januari 2021.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Detaljplanens genomförande bedöms utifrån resultatet som redovisas i dagvattenutredningen (*Sweco, 2024-03-07*) inte leda till en försämring av den kemiska- eller ekologiska statusen i Åsunden (recipient) eller medföra en negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna för vatten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller minska chanserna att uppnå god status i nämnda recipient enligt beslutad miljö kvalitetsnorm.

Miljö kvalitetsnormer för buller

Enligt den framtagna trafikbullerkarteringen (*Ramböll, 2019-01-10*) och bullerutredning (*Forcit, 2023-04-19*) är området utsatt för höga bullernivåer från väster. Genom placering, planlösning eller storlek på bostadslägenheter kan sätta riktvärden för bostadsbyggande klaras. För centrum- och kontorsverksamheter finns inget riktvärde för ljudnivåer mot fasad utomhus.

Fysisk miljö

Stadsbild

Ett genomförande av detaljplanen medför att områdets karaktär kommer att förändras. Från en stor allmän parkeringsplats som vid enstaka fall även fungerar som ett mindre evenemangsområde till en plats där ett kulturhus och dess tillhörande utemiljö kommer stå i fokus. Då Marknadsplatsen sedan tidigare saknar byggnader kommer påverkan på stadsbilden bli tydlig. Det är därför väsentligt att stor vikt läggs på den arkitektoniska utformningen av byggnaderna och området som helhet. Vid uppförande av nya byggnader kommer alltid en påverkan på stadsbilden att ske. I Ulricehamn, som är en stad med stora höjdskillnader, blir påverkan än mer tydlig då ny byggnation kommer synas från flera håll i staden. Även framtida tak på byggnader kommer synas över delar av staden. Stor vikt bör således läggas vid gestaltning av dessa miljöer.

Sol- och skuggförhållanden

En översiktlig sol- och skuggstudie har tagits fram för att studera hur skuggor från ny bebyggelse kan komma att påverka befintlig bebyggelse utanför planområdet. Sol- och skuggstudien illustrerar ett exempel på möjlig exploatering samt med en maximalt tillåten höjdsättning längs den östra delen av planområdet. Detta med anledning av att befintliga bostäder öster om planområdet är de som bedömts kunna påverkas av en exploatering på platsen.

Resultatet av sol- och skuggstudien visar att även då skuggorna faller som längst från den simulerade bebyggelsen påverkas bostadsbyggnader öster om planområdet endast marginellt. Förutsättningarna för byggnaderna bedöms även fortsättningsvis uppfylla kraven för solljusinsläpp för bostäder. Angränsande bebyggelse i söder, väster och norr om planområdet bedöms inte påverkas negativt i hänseende på sol- och skuggförhållanden från exploateringen inom planområdet.

Då detaljplanen möjliggör för en flexibel placering av byggnader inom kvartersmarken finns goda förutsättningar för att uppfylla kraven för dags- och solljusinsläpp för bostäder inom området.

Rivning av befintlig bebyggelse

Befintlig byggnad, innehållandes allmänna toaletter, inom planområdet saknar betydande värde och skyddas inte i detaljplanen vilket innebär att dessa kan komma att rivas.

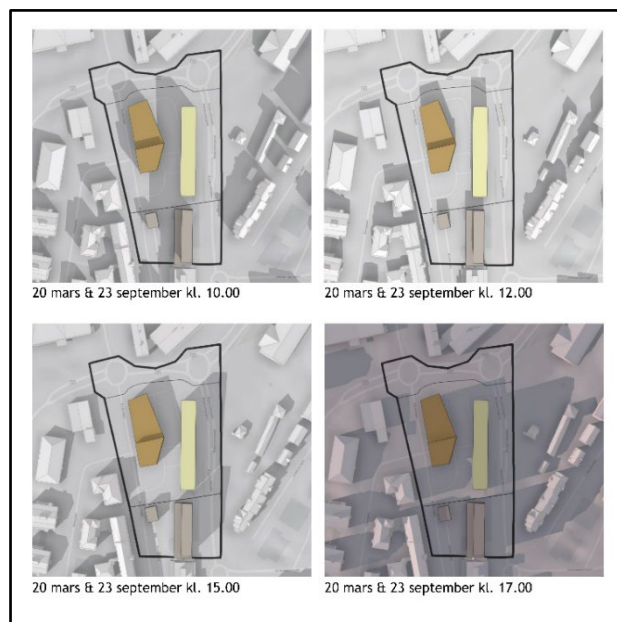


Bild 11. Solstudie vid vår- och höstdagjämning för ett exempel på exploatering med maximalt tillåten höjdsättning längs den östra delen av planområdet.

Trafik

Parkering

Ett genomförande av detaljplanen medför att de befintliga allmänna parkeringarna på Marknadsplatsen helt eller delvis kommer att försvinna. De allmänna parkeringarna kommer istället att till viss del ersättas och omlokaliseras till andra centrala delar av staden. Parkering för kommande bebyggelseutveckling ska följa framtagna parkeringsutredning alternativt gällande parkeringsnorm där den är applicerbar.

Motortrafik

Marknadsplatsen i sin funktion som en centralt belägen parkeringsplats genererar motortrafik på de omkringliggande gatorna. Den befintliga fordonsparkeringen genererar uppskattningsvis cirka 500 fordonsrörelser per dygn (ÅDT). Motortrafiken på de omkringliggande gatorna kommer till största del spridas ut till andra gator då Marknadsplatsens befintliga parkeringar omlokaliseras. Beräknade fordonsrörelser via (*Trafikalstringsverktyg, 2024*) indikerar på att en maximal utveckling av detaljplanen bedöms generera cirka 450 fordonsrörelser per dygn. En maximal utveckling av detaljplanen bedöms således leda till en försumbar skillnad i hänseende på trafikflödet för de omkringliggande gatorna.

Gång- och cykeltrafik

Vid en utbyggnad av detaljplanen bedöms en större mängd av gång- och cykeltrafikanter komma att röra sig in i och igenom planområdet från dess sydvästra del. Efter ett genomförande av detaljplanen kommer kopplingen stärkas från Lilla torget, vid början Storgatan, och kvarteret Tullen 10 vidare mot stadsutvecklingsområdet norr om planområdet. Då detaljplanen säkerställer allmänplats gata på samma sätt som tidigare detaljplan uppstår inga förändrade möjligheter att tillgodose gång- och cykeltrafik inom denna del.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Då detaljplanen möjliggör för en flexibel placering av byggnader inom planlagd kvartersmark finns goda förutsättningar för byggnader att kunna fungera avskärmande för buller som härstammar från omkringliggande gator. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör således för bostadsbebyggelse att uppföras på ett sätt som gör att gällande riktvärden för buller klaras.

Sociala perspektiv

Barnperspektiv, Jämlikhet och Rekreation

En utveckling av området, då en fordonsparkering avvecklas till förmån för en mer effektiv och flexibel markanvändning prioriterad för ett kulturhus med tillhörande utemiljö, bedöms innebära en positiv utveckling för såväl barn som vuxna. Detta då ett kulturhus skapar förutsättningar för att barn och unga ska kunna vara i fokus. Inom ett kulturhus kan barn och unga erbjudas ett varierat kulturutbud, med möjlighet att själva skapa och utöva kultur. På så sätt blir kulturhuset en dynamisk plats, en viktig faktor för samhällsbygge och utveckling.

En tillhörande utemiljö skapar förutsättningar till att vara en inbjudande plats där flexibla lösningar ska bidra till att kultur även kan upplevas utomhus. En väl utformad utemiljö kan ge känslan av att vara en trygg, dynamisk plats som bjuder in till deltagande och nyfikenhet. Utemiljön kommer vara en naturlig del i stråket som knyter samman gågatan med de norra delarna av Ulricehamn och stärka utvecklingen norrut. Ett genomförande av detaljplanen bedöms även medföra en positiv utveckling avseende jämlikhet och rekreation samt en rad andra sociala perspektiv.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan upprättas. Marknadsplatsen kommer då fortsatt vara planlagd för allmän plats, P-Plats och GATA, och användas för fordonsparkering. Det skulle i så fall inte finnas någon möjlighet att uppföra ett kulturhus i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut från den 28 september 2023. Nollalternativ innebär också att det blir en svagare koppling till stadsutvecklingen norrut och att det befintliga stadsbiblioteket fortsatt kommer bedrivas i undermåliga lokaler. Befintlig markanvändning skulle heller inte bidra till att stärka den biologiska mångfalden på platsen samt att området inte ges möjlighet till att bli en tydlig ingång till stadens centrum.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun

Pär Norgren, samhällsbyggnadsstrateg

Paulina Persson, planarkitekt

Robin Eskilsson, samhällsplanerare

Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör

Henrik Wetterholm, bygglovingenjör

Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare

Rebecka Engvall, stadsarkitekt

Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker

Ulricehamns energi AB

Johan Lundström, sektionschef VA-planering

Cecilia Lundqvist, VA-ingenjör

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius

Plan- och exploateringschef

Linus Cedervärn

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)