

Samrådsredogörelse

Del av Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen”

Dnr: 2022/616

Datum: 2024-03-26

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län.



ULRICEHAMNS
KOMMUN

Innehåll

Genomförande	3
Ändringar	4
Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer	5
Samlade svar på inkomna synpunkter	5
Statliga verk och myndigheter	7
1. Länsstyrelsen	7
2. Statens geotekniska institut (SGI)	13
3. Lantmäteriet	13
4. Trafikverket	14
Kommunala bolag, styrelser m.fl.	15
5. Ulricehamns Energi	15
Övriga	16
6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)	16
7. Skanova AB	16
8. Postnord Sverige AB	16
9. ByggArvid AB	16
10. Jehovas vittnen	17
11. OKQ8	18
Privatpersoner	19
12. Privatperson 1	19
13. Privatperson 2	19
14. Privatperson 3	19
15. Privatperson 4	19
16. Privatperson 5	20
17. Privatperson 6	20
18. Privatperson 7	20
19. Privatperson 8	21
20. Privatperson 9	21
21. Privatperson 10	21
22. Privatperson 11	22
23. Privatperson 12	22
24. Privatperson 13	23
25. Privatperson 14	23
26. Privatperson 15	23
27. Privatperson 16	24
28. Privatperson 17	25

Genomförande

Detaljplan för fastigheten del av Bogesund 1:86 – ”Marknadsplatsen” m.fl. har varit utskickad på samråd under perioden 17 mars till 14 april 2022.

Handlingar har funnits tillgängliga i stadshuset entré, på Miljö- och samhällsbyggnad på Höjdgatan 3 och på Ulricehamns kommuns hemsida. Handlingarna och underrättelse har sänts till berörda sakägare, kommunala och statliga myndigheter och organ.

Ett allmänt informationsmöte ägde rum den 6 april 2022 i kommunfullmäktiges sessionssal, våning 2 i stadshuset.

Ändringar

På grund av flera faktorer kring utvecklingen av Marknadsplatsen framgick det efter samrådet att den satta tidsplanen för detaljplanarbetet inte skulle gå att följa. En förlängd tidsplan skulle riskera att skapa stora besvär för de befintliga verksamheterna inom fastigheten Tullen 10. Planförslaget för del av Bogesund 1:86 – ”Marknadsplatsen” m.fl. som var aktuellt för samråd delades därför upp i två separata detaljplaner:

- Del av Bogesund 1:86 – ”Marknadsplatsen” m.fl. ”dnr: 2022/616”
- Tullen 10 m.fl. ”dnr: 2020/220”

Detaljplanen för Tullen 10 m.fl. kunde efter uppdelningen fortsätta i enlighet med den satta tidsplanen och antogs av kommunstyrelsen den 1 juni år 2023.

Den 28 september år 2023 tog kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut om att ett kulturhus ska byggas på Marknadsplatsen. Det tagna inriktningsbeslutet går i linje med detaljplanens syfte om 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. Planområdet avgränsades därefter till att enbart innefatta Marknadsplatsens parkering samt delar av de närmst angränsande gatorna, Boråsvägen, Falköpingsvägen och Bogesundsgatan. Fastigheten Daltorp 9 inkluderades i planområdet vid samrådsskedet men har utslutits fram till granskningsskedet. Detta för att tidsmässigt följa processen med omlokalisering av den befintliga brandstationen som återfinns inom fastigheten. Arbetet med att möjliggöra en förbättrad trafiklösning inom fastigheten Daltorp 9 kommer fortsätta i ett separat detaljplanearbete.

Sedan samråd har granskningsförslaget av detaljplanen Bogesund 1:86 – ”Marknadsplatsen” i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Detaljplanen växlar från ett standard planförfarande till ett utökat förfarande. Detta då Ulricehamns kommun under samrådet uppmärksammat att planförslaget och dess nya inriktning av platsen är av betydande intresse för allmänheten.
- Planområdets utbredning har minskats och omfattar nu en mindre del av fastigheten Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen”.
- Maximal byggnadsarea reglerades i samrådsförslaget via prickmark. I granskningsförslaget regleras maximal byggnadsarea till 3 000 kvadratmeter.
- Bestämmelserna b_1 , b_2 och bestämmelsen om taklutning inom Marknadsplatsen har tagits bort till granskningsförslaget.
- Bestämmelse omnockhöjd har ändrats från att reglera en varierande maximal höjd på mellan +186 till +194 meter över angivet nollplan till att i granskningsskedet reglera en maximal nockhöjd till +192 meter över angivet nollplan.
- En bestämmelse som reglerar att bottenvåning för bostads- eller kontorsbyggnader får endast innehålla centrumändamål och/eller gemensamhetslokaler för bostäder, s_1 , har tillförts detaljplanen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ny layout innehållandes bland annat en ny rubriksstruktur.

Utöver nämnda punkter har även andra mindre justeringar skett i planbeskrivningen i förhållande till samrådsförslaget.

Inkomna yttranden med förvaltningens kommentarer

Nedan redovisas de yttranden som inkommit under samrådstiden. Några av de inkomna yttrandena berör inte, efter uppdelning av det detaljplaneförslag som varit ute på samråd, det fortsatta planarbetet med del av Bogesund 1:86 – ”Marknadsplatsen” m.fl. Dessa yttranden finns emellertid listade här nedan men hänvisas då till samlade svar ”1. Detaljplan Tullen 10 m.fl.”

Några av frågorna och synpunkterna har i denna sammanställning sammanfattats eller förtydligats.

Samlade svar på inkomna synpunkter

1. Utveckling på Marknadsplatsen.

Bebyggelseutveckling

Flertalet yttranden från ”Statliga verk och myndigheter”, ”Kommunala bolag, styrelser m.fl.” och samtliga yttranden från ”Övriga” och ”Privatpersoner” berör den föreslagna bebyggelseutvecklingen på Marknadsplatsen.

Kommentar: Syftet med detaljplanen är 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. För att uppfylla detaljplanens syfte tillåts Marknadsplatsens befintliga fordonsparkering utvecklas med centrum- och kontorsverksamheter samt bostadsbebyggelse.

En utveckling av platsen där det primärt möjliggörs för ett kulturhus med tillhörande utemiljö (samt även kontor och bostäder) bedöms gynna Ulricehamns centrum på flera sätt. Ambitionen för platsen är att den ska vara en naturlig fortsättning av gågatan och stärka kopplingen till det nya stadsutvecklingsområdet norr om planområdet. Då platsen utvecklas kan den även stärka dess funktion som entré in i staden.

Ett kulturhus med dess tillhörande utemiljö möjliggör även för en ökad grönytefaktor på platsen. En väl utformad utemiljö 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.

Att kulturhuset uppförs med lämplig arkitektur säkerställs via en arkitekttävling som delvis kommer genomföras parallellt med detaljplanearbetet. Att använda sig av en arkitekttävling i samband med bygget av Ulricehamns kulturhus ger möjlighet till förstklassig arkitektur, med hög kvalitet och innovativa lösningar. En sådan här tävling lockar erfarna arkitektkontor från hela landet, vilket ger en möjlighet att välja de bästa och mest erfarna teamen, samtidigt som vi får flera förslag att välja mellan. Det vinnande bidraget kommer sedan ligga till grund för Ulricehamns kommuns fortsatta arbete med området.

Den högsta tillåtna nockhöjden, reglerad till +192 meter över nollplanet, tillsammans med reglerad maximal exploateringsgrad, 3 000 byggnadsarea (BYA), har valts utefter vad platsen bedömts tåla. Bedömningen grundar sig i genomförd förstudie för nytt kulturhus inom Marknadsplatsen. Förstudien syftade dels till att provtrycka platsen i förhållande till

volym och dels att analysera olika stadsbyggnadsaspekter av ett nytt kulturhus i staden. Förutom den omkringliggande stadsbilden har framtagen dagvatten- och geoteknisk utredning legat till grund för vald reglering av nockhöjd samt exploateringsgrad.

Föreslagen planläggningen går i linje med kommunstyrelsens beslut från den 8 september 2016 om att förtäta och möjliggöra för en mer effektiv markanvändning inom Bogesund 1:86 "Marknadsplatsen". Planläggningen går även i linje med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut från den 28 september 2023, om att uppföra ett kulturhus på Marknadsplatsen. En utveckling som innebär en mer effektiv och flexibel nyttjande av marken går även i linje med tidigare beslutade översiktsplan samt planprogrammet för området, detta både vad gäller markanvändningen i stort samt i mer detalj med bland annat reglerad höjdsättning. En planläggning där staden möjliggörs för en förtätning följer även Sveriges miljömål "God bebyggd miljö".

Sammantaget bedöms föreslagen utveckling generera fler fördelar för Ulricehamn än vad de befintliga fordonsparkeringarna gör.

Parkeringar

Några av de inkomna yttrandena från "Övriga" och samtliga yttranden från privatpersoner anger oro över att befintliga allmänna parkeringar på Marknadsplatsen riskerar att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Avsaknaden av allmänna parkeringar på Marknadsplatsen skulle då vara destruktivt för Ulricehamns centrum och dess verksamheter, detta då tillgänglighet dit försvåras.

Kommentar: *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. Ersättningsparkeringar kommer bland annat att tillskapas inom fastigheten Björnen 6 (Tegelbruksgatan 1 & 3) samt utökas på den befintliga parkeringen intill Ulrikaparken. Ersättningsparkeringar kommer tillskapas under våren 2024 och fram till byggstart för kulturhuset, vilket är planerat till år 2026. För kommande bebyggelse inom Marknadsplatsen ska parkeringar anordnas i enlighet med framtagen parkeringsutredning samt gällande parkeringsnorm i de fall där denna är tillämplig.*

2. Ny trafiklösning.

Några av de inkomna yttrandena berör arbetet med att möjliggöra en trafiklösning inom fastigheten Daltorp 9.

Kommentar: *Fastigheten Daltorp 9 var i samrådsförslaget en del av aktuell detaljplan men bryts nu ut för att tidsmässigt följa processen med omlokalisering av den befintliga brandstationen som återfinns inom fastigheten. Arbetet med att möjliggöra en förbättrad trafiklösning inom fastigheten Daltorp 9 kommer fortsätta i ett separat detaljplanearbete. Inkomna yttranden kring den nya trafiklösningen besvaras inte i denna samrådsredogörelse utan kommer hanteras och besvaras i framtida detaljplanearbete för trafiklösningen.*

Statliga verk och myndigheter

1. Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

MKN Vatten

Dagvattenutredningen framför intressanta resonemang kring fördröjning och rening kopplat till MKN med jämförelse Stockholms åtgärdsnivå samt Göteborgs riktvärden. Länsstyrelsen anser att ett övergripande perspektiv likt Stockholms dagvattenstrategi och åtgärdsnivå är rätt riktning avseende hanteringen av dagvatten och frågan om MKN. Innan planen går vidare till granskning bedömer Länsstyrelsen att dagvattenutredningen behöver kompletteras på några punkter:

- Det finns några resonemang i dagvattenutredningen och planbeskrivningen som är motsägelsefulla. Till exempel säger dagvattenutredningen att eftersom flödet minskar efter omdaning till bostadsområde ställs inga krav på fördröjning. Samtidigt trycker dagvattenutredningen på behovet av just rening och fördröjning. Här behöver förtydliganden av resonemangen göras.

Kommentar: *Kompletteras. Beräknade föroreningshalter och -mängder (Sweco, 2024-03-07) 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. 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.*

Dagvattenutredningen uppmuntrar emellertid trots det att om möjligt ytterligare öka fördröjnings- och reningsvolym. Detaljplanen säkerställer således yta samt ger förslag på dagvattenanläggningar som dagvattenutredningen ser som passande inom det aktuella planområdet, detta för att långsiktigt ge bidrag till en god status för vattenförekomsten i Åsunden.

- Utredningsområdet i dagvattenutredningen och plankartan stämmer inte helt överens. Efter en grov kontrollmätning saknas 0,5 ha (21% av totala ytan). Den utlämnade delen av plankartan i dagvattenutredningen utgör till största del hårdgjord yta vilket genererar ett icke försumbart flöde. Ytan och utredningsområdet behöver uppdateras i både planbeskrivningen och dagvattenutredningen så att dessa stämmer överens.

Kommentar: *Kompletteras. Ovan nämnd yta som saknas är sedan uppdelningen inte en del av planområdet. Efter uppdaterad utredning, PM Marknadsplatsen Ulricehamn - Komplettering av dagvattenutredning (Sweco, 2024-03-07), redovisas avgränsningen för aktuellt planområde vilken innefattas helt i utredningsområdet. Uppdaterad yta för planområdet är 9 000 m² (varav 6 000 m² kvartersmark och 3 000 m² gata/väg). Uppdaterad utredning (Sweco, 2024) inkluderar reviderat beräknat flöde, uppskattade föroreningsmängder och -halter samt behov av rening för ytan.*

- Riktvärdena som tillämpas i Stockholm och Göteborg utgår från förhållanden som eventuellt skiljer sig från de lokala förhållanden som råder i Ulricehamn samt i det aktuella planförslaget. Utredningen behöver bland annat svara på om förhållandena är jämförbara såtillvida att det är rimligt att anta samma krav och åtgärdsnivå. Föreslagna lösningar behöver motiveras mot bakgrund av ovanstående stycke.

Kommentar: Kompletteras. Uppdaterad utredning (Sweco, 2024) redogör en tydligare koppling till miljökvalitetsnormer (MKN) utifrån att halter och mängder av alla modellerade föroreningar beräknas minska med anledning av planerad framtida markanvändning jämfört med nuläget. Detta då nuvarande markanvändning utgörs i huvudsak av parkeringsplatser, och att framtida utformning utgörs av byggnad samt mindre föroreningsbelastad hårdgjord yta. För att öka marginalerna av föroreningsmängder före och efter planerade arbeten ges ändå rekommendationer på reningsanläggningar, vilket detaljplanen möjliggör yta för inom mark planlagd som allmän plats, inom planområdet.

- Tabellerna avseende föroreningsberäkningarna behöver förtydligas och göras mer lättförståeliga för att det ska vara möjligt att uppskatta reningseffektiviteten som antas utifrån åtgärderna.

Kommentar: Kompletteras. Uppdaterad utredning (Sweco, 2024) inkluderar uppdaterade beräkningar och förtydligande av tabeller med uppskattade föroreningshalter och mängder utifrån platsspecifika förhållanden. Då halter och mängder bedöms minska i samband med planerade arbeten bedöms detta medföra positiva effekter för sjön Åsunden och dess miljökvalitetsnormer (MKN).

- Dagvattenutredningen (och även planbeskrivningen) behöver utveckla och ange mer konkret vilka typer av åtgärder som ska tillämpas i detaljplanen för att MKN ska kunna uppfyllas. Föreslagen dimensionering behöver motiveras.

Kommentar: Kompletteras. Föroreningsberäkningarna i Tabell 4 och Tabell 5 (Sweco, 2024) indikerar att ett genomförande av detaljplanen innebär förbättrade möjligheter att uppnå MKN för Åsunden genom att föroreningarna beräknas minska eller ligga på samma nivå, både med och utan reningsanläggning. Uppdaterad utredning (Sweco, 2024) redogör förslag på hur konkreta åtgärder, inklusive motivering till föreslagen dimensionering, kan tillämpas för att uppnå än bättre rening. Föreslagen systemlösning är avledning av dagvatten till skelettjordar på en magasinvolym av 62 m³. Magasinvolymen motiveras främst för att uppnå fördröjning för att inte öka det framtida dimensionerande flödet (klimatfaktor 1,25) från området jämfört med nuvarande flöde (klimatfaktor 1,0). Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering främjar även rekreation, dagvattenhantering och biologisk mångfald. Dagvattenutredningens förslag på åtgärder för att minska risken för överbelastning av befintligt dagvattensystem samt att uppnå bättre rening av dagvattnet har förtydligats i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen behöver, likt dagvattenutredningen, beskriva de berörda vattenförekomsterna, dess status och miljökvalitetsnormerna (MKN). Dagvattenutredningen med dess förslag samt beräkningar, resonemang och argument behöver tydligare inarbetas i planbeskrivningen. Kommunen behöver vidare säkerställa att fördröjningsvolymerna inklusive

rening dimensioneras inte enbart för flödeshantering med avseende på dagvattennätet utan även med avseende på förutsättningarna för MKN. Genomförandet av en adekvat dagvattenhantering behöver föregås med regleringar i plankartan genom avsatt yta eller med planbestämmelser.

Kommentar: *Kompletteras. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om vattenförekomst, dess status och miljö kvalitetsnormerna (MKN). Planbeskrivningen har även kompletterats med att lista de föreslagna dagvattenanläggningarna för planområdet och hänvisar till dagvattenutredningen för mer utförliga resonemang, argument och beräkningar till varför de ses som bäst lämpade för platsen. Det finns även en grundvattenförekomst klassificerad i VISS men denna bedöms inte vara berörd av planförslaget, se avsnitt 4.2 i uppdaterad utredning (Sweco, 2024). Detaljplanen säkerställer yta, planlagd som allmän plats GATA och VÄG, för att möjliggöra för VA-huvudmannen att anordna dagvattenanläggningar för att fördröja samt rena dagvatten från planområdet. Planlagd allmän plats är utbyggd och är lägre belägen än planlagd kvartersmark. Omkringliggande gator, Boråsvägen och Falköpingsvägen, har även de en befintlig lutning som avleder dag- och skyfallsvatten bort från planområdet. Vid höga flöden kan vatten således rinna ytledes ner på gatan för att sedan, via gatans lutning norrut, nå recipienten.*

Klimatanpassning

- Kommunen skriver i planbeskrivningen att området, utifrån den tätortsövergripande skyfallskartering som WSP tagit fram, inte löper någon hög risk att drabbas av översvämning vid ett framtida 100-årsregn. I dagvattenutredningen konstateras samtidigt att det i det fortsatta arbetet behöver göras en analys av skyfallssituationen i området för att säkerställa att framtida utformning av planområdet inte skapar barriärer för ytlig avrinning. Länsstyrelsen anser att en bedömning av skyfallssituationen med framtida bebyggelse behöver göras till granskningsskedet. Eventuella nödvändiga åtgärder behöver säkerställas i plankartan.

Kommentar: *Kompletteras. Plankartan har ändrats och möjliggör nu för en byggrätt som inte riskerar att skapa instängda lågpunkter. Skyfallsavledning inom planlagd kvartersmark hindras således inte utan fortsätter att vara möjlig åt norr och åt väster, mot mark planlagd som allmän plats GATA, dit marken lutar. Även då bilagd kartering visar att området inte löper någon risk att drabbas av översvämning vid ett framtida skyfall ska översvämningensrisken tas i beaktning. Beaktning ska tas vid planering av intern dagvattenhantering på kvartersmark och instängda lågpunkter ska undvikas. Text har tillförts planbeskrivningen.*

Geoteknik

SGI lyfter i sitt yttrande att grundläggningssätt bör regleras i plankartan om det endast finns ett specifikt grundläggningssätt som bedöms lämpligt. Länsstyrelsen instämmer i detta. I planbeskrivningen står att läsa ”Med hänsyn till planerade byggnaders utformning med varierande byggnadshöjder, eventuell utformning med källare/suterrängplan samt förekommande jord är grundläggning med friktion- eller spetsburna pålar mest sannolik grundläggning. Generellt bör bebyggelse inte uppföras utan närmare undersökning av de lokala grundläggningförhållandena”

- Länsstyrelsen är tveksam till om det som står i planbeskrivningen är tillräckligt bindande för att krav på grundläggning ska kunna ställas vid bygglovgivning. Kommunen bör värdera

om denna skrivning är tillräcklig för att säkerställa en god stabilitet. SGI:s yttrande bifogas detta yttrande.

Kommentar: *Noteras. Markens stabilitetsförhållanden tillsammans med detaljplanens regleringar om nockhöjd och exploateringsrad medför att en planbestämmelse för att reglera maximala laster inte ses som nödvändig. Planbeskrivningen och 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. Generellt bör bebyggelse inte uppföras utan närmare undersökning av de lokala grundläggningsförhållandena tillsammans med framtagna projektering med dess aktuella lastfall. Då ett flertal grundläggningsmetoder kan tänkas vara möjliga beroende på typ av byggnation reglerar detaljplanen inte en specifik metod för grundläggning.*

Risk

- Kommunen har tagit fram ett PM för riskbedömning av drivmedelsstationen och drar slutsatsen att föreslaget närmsta avstånd på ca 35 meter är tillräckligt ur risksynpunkt då föreslagna åtgärder tillförs plankartan. Länsstyrelsen instämmer i detta men anser att kommunen behöver säkerställa skyddsavstånden i detaljplanen så att ett utsläpp inte kan hamna närmare bebyggelsen. Det är också bra om det framgår att utformningen kan innebära begränsningar för drivmedelsstationen när det gäller placering av installationer eller möjligheterna att byta bränsletyp.

Kommentar: *Kompletteras. PM - Riskbedömning avseende drivmedelsförsäljning inom Osdal 1 har uppdaterats med en terrängstudie med utpekad lågpunkt samt flödesriktningar från ett eventuellt utsläpp vid lossningsplatsen inom Osdal 1. Då en centrumpunkt för ett eventuellt utsläpp inträffar på ett avstånd av cirka 35 meter från planlagd kvartersmark tillsammans med att marken i stort lutar bort från planområdet bedömer förvaltningen att några ytterligare bestämmelser om skyddsåtgärder gentemot drivmedelsstationen inte behöver implementeras i plankartan. Text med resonemang kring ett eventuellt utsläpp har tillförts planbeskrivningen. Den gällande detaljplanen för Osdal 1 med för begränsningar när det gäller placering av installationer eller möjligheterna att byta bränsletyp snarare än vad aktuell detaljplan medför. Detta då hela den östra sidan av fastigheten Osdal 1 är reglerad med prickmark.*

- På Falköpingsvägen förekommer transporter med farligt gods till drivmedelsstationer. Angående detta skriver kommunen att den översiktliga riskanalysen visar att transporter till drivmedelsstationer inte innebär tillräckligt med riskbidrag för att leda till riskreducerande åtgärder. Vidare skriver kommunen i planbeskrivningen att det i samråd med Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund inte bedöms föreligga behov av riskreducerande åtgärder med hänsyn till transporter av farligt gods. Om en bedömning görs att inga riskreducerande åtgärder krävs behöver det framgå vad den bedömningen grundas på.

Kommentar: *Kompletteras. Då det endast är en enstaka drivmedelsstation, med leverans av farligt gods i snitt två gånger per vecka, 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 implementeras inte skyddsåtgärder med anledning av farligt gods på de angränsande gatorna i detaljplanen. Bedömningen grundar sig även i att det inte finns några krav eller skarpa rekommendationer på att riskreducerande åtgärder ska införas mot en väg som inte är utpekad som farligt godsled om ingen annan bedömning görs.

Råd enligt PBL och MB

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

- Det är positivt att området förtätas så att fler kan bo i centrala Ulricehamn med närhet till service och kollektivtrafik. Det är även positivt att kommunen vill åtgärda de problem som finns i trafikmiljön mellan cirkulationsplatserna och skapa en trafiksäkrare situation för gående och cyklister. Då även området norr om cirkulationsplatserna vid väg 154 kommer att stadsutvecklas är kopplingen mellan dessa områden viktig. För att det ska vara attraktivt att gå och cykla behöver även stråken vara gena och visuellt tydliga vilket blir en utmaning om gång- och cykeltrafiken planskilt ska korsa väg 154.

Kommentar: *Noteras. Ulricehamns kommun antar att det är väg 157 och inte 154 som avses i skrivelsen ovan. Ulricehamns kommun håller med länsstyrelsen och är således medveten om vikten i en attraktiv koppling mellan dessa områden för gång- och cykeltrafik för en lyckad stadsutveckling norr ut. Det aktuella vägområdet är sedan uppdelningen inte en del av aktuellt planområde utan kommer hanteras i ett separat detaljplanearbete.*

- Av kommunens trafikutredning framgår att trafiken på Falköpingsvägen ökat med 50 % på 20 år och för att flytet ska kunna bibehållas behövs en ombyggnad och flytt av cirkulationsplatserna. Trafiksituationen påverkar även kollektivtrafikens framkomlighet. Trafiktekniska åtgärder tenderar att kräva stora utrymmen. Länsstyrelsen ställer sig därför frågan om kommunen kan arbeta med alternativa åtgärder som minskar trafiktrycket, exempelvis planera för färre parkeringsplatser per lägenhet. Länsstyrelsen ser fram emot fortsatt dialog i frågan.

Kommentar: *Noteras. Efter uppdelningen av planområdet innefattas inte fastigheten Daltorp 9 vars mark ämnades att planläggas för att möjliggöra en förbättrad trafiklösning. Arbetet med ny detaljplan för fastigheten Daltorp 9 fortsätta emellertid parallellt med planarbetet för del av Bogesund 1:86 "Marknadsplatsen". Ett genomförande av aktuell detaljplan medför att de cirka 170 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 vilket kan komma att avlasta trafiken på Falköpingsvägen.*

Biotopskydd

- Som kommunen konstaterar i planbeskrivningen krävs dispens om befintliga alléer riskerar att påverkas negativt.

Kommentar: Noteras.

Strandskydd

Då en ny detaljplan tas fram på ett område planlagt efter införandet av strandskydd återinträder strandskyddet för den nya planen. Strandskyddet behöver därför upphävas för att möjliggöra nya byggrätter på mark som tidigare varit allmän och som därmed inte längre blir allemansrättsligt tillgänglig.

- Kommunen anger bland annat det särskilda skälet att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (punkt 5 enligt MB 7 kap. 18 c §). Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det sannolikt krävs bland annat en utredning om alternativa lokaliseringar för att tillämpa detta särskilda skäl.

Kommentar: Revideras. Punkt 5 enligt MB 7 kap. 18 c § tas bort som skäl för upphävande av strandskyddat område inom detaljplanen.

- Ett särskilt skäl enligt miljöbalken 7 kapitlet 18 c § som skulle kunna vara tillämbart i detta fall är att planområdet och dess omgivning i stort redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de ännu ej bebyggda områdena saknar betydelse för strandskyddets syften.

Kommentar: Noteras. Ovan skäl, punkt 1 enligt MB 7 kap. 18 c §, anges som tillämbart skäl i planbeskrivningen för upphävande av strandskyddat område inom detaljplanen. Även punkt 2 enligt MB 7 kap. 18 c § nämns i planbeskrivningen som tillämbart skäl.

Gestaltning

- Det är positivt att kommunen hanterar sparbankshusets kulturvärden. Med tanke på dess värde kan/bör ett starkare skydd än bara k övervägas exempelvis en bestämmelse om rivningsförbud. Plankartan för högdelen (Hus A) anger högsta nockhöjd 201 m.ö.h medan planbeskrivningen anger att nockhöjden är 198,5 m.ö.h. kommunen bör se över detta. För tillbyggnaden norr om hus B finns ingen angiven taklutning. Platt tak kan därför ge en hög byggnadshöjd som kanske inte harmonierar med omgivande bebyggelse. För ny exploateringen längst norrut kan taklutningen variera från 20–45 grader. Nockhöjderna är bestämda, men låg taklutning resulterar i högre byggnadshöjd, vilket påverkar volymverkan i gaturummet.

Kommentar: Noteras. Sparbankshuset är sedan uppdelningen inte en del av planområdet. Aktuellt yttrande behandlades i "Samrådsredogörelse Tullen 10 m.fl. Dnr: 2020/220".

- Regleringen av bottenvåningarnas användning bör säkerställa att fasaderna blir "öppna" och på så sätt bidrar till gatulivet. Parkering i bottenvåning och överbyggd gård (ev. med parkering) kan resultera i att delar av fasad blir garagefasad, vilket tenderar att bli slutna och monotona fasader.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen reglerar att bottenvåning för bostads- eller kontorsbyggnader endast får innehålla centrumändamål och/eller gemensamhetslokaler för bostäder. Bestämmelsen motiveras av att eventuella bostads- och kontorsbyggnader ska uppföras med levande bottenvåningar som bidrar positivt till gatulivet.

- Länsstyrelsen vill uppmuntra kommunen att ställa höga gestaltningsmässiga krav på bebyggelsen i samband med stadsomvandlingen med tanke på läget.

Kommentar: Noteras. Gestaltningen inom området för Marknadsplatsen regleras inte i detaljplan utan säkerställs och bevakas i den arkitekttävling som kommer ske parallellt med aktuellt planarbete. Att detaljplanen inte tillförs någon bestämmelse för att reglera gestaltningen av kommande bebyggelse motiveras med att kommunen önskar en flexibilitet för deltagande arkitekter. Kommunen känner således en trygghet i att kommande bebyggelse inom området gestaltas på önskvärt sätt.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

- Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Således behöver inte en MKB tas fram.

Kommentar: Noteras.

2. Statens geotekniska institut (SGI)

- Om pålgrundläggning av planerade byggnader är en förutsättning för att erhålla acceptabel stabilitet bör en planbestämmelse införas på plankartan med en belastningsbegränsning alternativt ett krav att planerade byggnader ska grundläggas på pålar.

Kommentar: Noteras. Markens stabilitetsförhållanden tillsammans med detaljplanens regleringar om nockhöjd och exploateringsrad medför att en planbestämmelse för att reglera maximala laster inte ses som nödvändig.

Pålgrundläggning ses inte som en förutsättning för att erhålla acceptabel stabilitet. Enligt den geotekniska utredningen 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. Då ett flertal grundläggningsmetoder kan tänkas vara möjliga beroende på typ av byggnation regleras detta inte i plankartan.

3. Lantmäteriet

- På s. 45 i planbeskrivningen anges att kommunen är huvudman för Gata och Väg. Det bör tilläggas att de även är ansvariga för Torg som också är utlagd som allmän plats i plankartan.

Kommentar: Noteras. Detaljplanen planlägger inte allmän plats TORG.

4. Trafikverket

Påverkan på den statliga väginfrastrukturen

- Ulricehamns kommun är väghållare för vägarna inom centralorten. Dessa vägar ansluter till det statliga vägnätet och Trafikverket önskar att kommunen gör en bedömning av påverkan på det statliga vägnätet i detaljplanens planbeskrivning.

Kommentar: *Kompletteras. En maximal utveckling av området, kulturhus (C), kontorsverksamheter (K) och bostäder (B), i enlighet med detaljplanen bedöms generera ett liknande antal fordonsrörelser på de omkringliggande gatorna som den befintliga markparkeringen (cirka 170 fordonsparkeringar). En maximal utbyggnad med samtliga av detaljplanens användningar ses emellertid som mindre sannolik då platsen via politiskt inriktningsbeslut från den 28 september år 2023 primärt ska möjliggöras för ett kulturhus med tillhörande utemiljö. Beräkningar och bedömningar avseende fordonstrafik är trots det gjorda på en maximal utveckling. Ulricehamns kommun gör således bedömningen att ett genomförande av detaljplanen leder till en försumbar skillnad i hänseende på trafikflödet för de omkringliggande gatorna och således inte påverkar det statliga vägnätet.*

Ett avtal där Ulricehamns kommun tar över som väghållare för Falköpingsvägen (väg 46) söder om motet vid riksväg 40, där trafikverket är väghållare, tas fram parallellt med aktuellt detaljplanearbete. Efter ett övertagande kommer den södra vägrampen mot väg 1704 vara den vägsträcka med trafikverket som väghållare som återfinns närmast, 3 korsningspunkter, ifrån planområdet. Syftet med att Ulricehamns kommun tar över som väghållare för Falköpingsvägen upp till riksväg 40 är att denna del ska projekteras och byggas om för en ökad kapacitet och ges en gestaltning likt övriga vägar in till tätorten. Beräkningar har bilagts detaljplanen och mätningar samt bedömning av detaljplanens konsekvens på trafikflödet för de omkringliggande gatorna har tillförts planbeskrivningen.

Riksintresset Göteborg-Borås

- För närvarande pågår ingen formell planläggningsprocess av ny stambana på delsträckan Borås – Jönköping. Enligt Trafikverkets liggande förslag till nationell plan för perioden 2022–2033, om vilket regeringen förväntas fatta beslut i juni 2022, bedöms en sådan planläggningsprocess kunna påbörjas omkring 2026.

Aktuellt planområde ligger inom utredningsområdet för den ÅVS som tagits fram för sträckan Linköping - Borås och omfattas av ett riksintresseutpekande enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Det är oklart hur aktuellt planområde kommer att påverkas av kommande ny stambana i en framtid. Trafikverket hänvisar tills vidare till beskrivningar och resultat från Åtgärdsvalsstudie Höghastighetsjärnväg Linköping–Borås, daterad 2018-03-31, med publikationsnummer 2018:104.

Kommentar: *Noteras.*

MSA-ytan för riksintresset Jönköpings flygplats

- Inom planområdet medges inga byggnadshöjder som överstiger 20 meter varför ingen flyghinderanalys behöver genomföras.

Kommentar: *Noteras.*

Kommunala bolag, styrelser m.fl.

5. Ulricehamns Energi

- UEAB anser att dagvattenutredningen är lite underutnyttjad i planbeskrivningen. Framförallt skulle ett par delar kunna ersättas med annan information som finns i utredningen. Det blir kanske en senare fråga och det är alltid ett svårlöst problem men; I och med att området ligger inom primärt vattenskyddsområde bör förorenat vatten inte infiltrera och det nämns också att släckvattnet måste tas om hand innan det infiltrerar. Nu vet jag inte exakt hur genomsläppligt gårdsbjälklag fungerar men det låter som att det kan bli konflikt med ovanstående. På sidan 36 visas en bild över befintligt ledningsnät för dagvatten, med en blandning av våra och privata ledningar. Det känns inte helt relevant att redovisa i planbeskrivningen. Dels för att den inte är korrekt och dels för att det inte går att utläsa något av den oavsett. På sidan 37 finns en tabell som redovisar befintliga dagvattenflöden i planområdet. Den missar att redovisa vid vilken nederbörd flödena uppskattas. Det intressanta hade nog varit att få med vilka flöden som beräknas för den nya detaljplanen, kanske ställt som jämförelse mot befintliga flöden.

Kommentar: *Kompletteras. Planbeskrivningen har kompletterats med mer utförlig information hämtad från den uppdaterade dagvattenutredningen (Sweco, 2024). Bild över befintligt ledningsnät för dagvatten har tagits bort.*

Övriga

6. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Räddningstjänsten har inga synpunkter på detaljplanen.

Kommentar: Noteras.

7. Skanova AB

- Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Noteras. Text där ekonomiska konsekvenser till följd av påverkan på befintliga ledningar återfinns i genomförandedelen i planbeskrivningen.

8. Postnord Sverige AB

- Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd resulterar till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Noteras.

9. ByggArvid AB

- Synpunkter angående pågående detaljplan Del av Bogesund 1:86 m.fl. "Marknadsplatsen" Att detaljplanearbete för "Marknadsplatsen" pågår och nu är i samrådsskedet är olyckligt med aspekten att detaljplanen för kvarteret Tegelbruket är i granskningsskedet. Projekt Tegelbruket innebär nyproduktion av en hel stadsdel med ca 500–800 bostäder. Projekt Tegelbruket kommer att pågå i många år beroende på efterfrågan av lägenheter på marknaden. Vad kommer hända med efterfrågan på bostäder när ytterligare ett intilliggande projekt planeras? En stad med tomma lägenheter är inget vi vill riskera, alternativt att inget projekt påbörjas då tillgången på lägenheter blir för god och splittrad. Risken att stadsdelen Tegelbruket och dess planer grusas är stor. Minimera risken med stora grusplaner mellan enstaka hus. Möjliggör en så snabb byggproduktion som möjligt inom området så störning minimeras för de boende som väljer att flytta till Tegelbruket. Låt Tegelbruket först få växa fram som bostadsområde. Inom området Tegelbruket finns ett tiotal olika fastighetsägare som nu planerar för nybyggnation, varav Ulricehamns kommun är en fastighetsägare. En strategi för att överblicka när det finns behov av fler bostäder i centrum så att ett område i taget växer fram är önskvärt. Användning av mark med att hela norra delen i planen medger VÄG över hela Daltorp 9

känns för storskaligt och kommer inte att ge ett välkomnade till Ulricehamn. Om cirkulationsplats behöver byggas om så varför inte ta en bit av den norra delen av marknadsplatsen? Det kommer att bli en besparing på många miljoner om man undviker att flytta brandstationen.

Samrådsförslaget innebär att nuvarande parkeringar försvinner, vilket är det något som behövs då det dagligen är väldigt många bilar som står parkerade på marknadsplatsen. Marknadsplatsens topografi medger väldigt goda förutsättningar för att bygga p-hus i två våningar. En våning på markplan och en våning i höjd med Bogesundsgatan upp mot staden. Om det ska byggas bostäder där kommer det krävas fler parkeringar än vad som finns där idag. Hur skulle det lösas?

Vad vi förstår så är det Ulricehamns Sparbank som önskar ändring av detaljplanen för att de vill bygga in skärmtaket utanför Systembolagets gamla lokal. Det bästa för Ulricehamns kommun är att bryta ut Ulricehamns Sparbank från detaljplanen och låta den utgöra en egen detaljplaneändring. Ulricehamn är en liten kommun med ledorden Liten, Annorlunda, Stolt och Handlingskraftig.

Kommentar: *Noteras. Ulricehamns kommun ämnar fortsätta med de båda detaljplanerna för Tegelbruket och Marknadsplatsen parallellt med varandra. Att mer mark planläggs och möjliggör för stadsutveckling i de centrala delarna av tätorten är något som kommunen ser positivt på.*

För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

För utvecklingen med en ny trafiklösning se kommentar under samlade svar 2. Ny trafiklösning.

Detaljplanen för Tullen 10 "Sparbanken" bröts ut och fick laga kraft den 6e september 2023.

10. Jehovas vittnen

- Vi skriver som ägare av fastigheten Smedjan 8, Boråsvägen 13, Ulricehamn. Våra synpunkter gäller vårt fortsatta behov av parkeringsplatser. Enligt planbeskrivning och pågående detaljplan för "Marknadsplatsen" kommer existerande markparkering att försvinna och ersättas med andra parkeringslösningar, "underjordiskt eller i flera våningar". Med tanke på att vår samlingslokal under en vanlig "höst till vår"-säsong besöks av totalt ca: 35 000 besökare fördelat på ungefär 30 besöksdagar, är vårt behov av parkeringsplatser ungefär 150–200 platser per besöksdag. För näringslivet i Ulricehamn har tidigare beräkningar visat att besöken genererar intäkter (hotell och restaurang) på ca: 7–10 miljoner kronor/årligen. I dag används följande P-platser: Egen parkering: 40 st. P-yta vid sjön ca: 50 st. (Mot kallbadhuset) P-yta vid sjön 2 ca: 30 st. (Bryggan) Marknadsplatsen ca: 100 st. Vi har tidigare tagit upp vårt behov av parkering med representanter för kommunen som t.ex. under våren och sommaren 2017 vid utarbetande av planprogram Dnr: 2016/644. Vi vill också hänvisa till Detaljplan för del av Bogesund 1:86 m.fl. "Bangårdsgatan" från 2006-02-15, Dnr: 2004-1328, där vårt behov av parkeringsplatser dokumenteras samt en beskrivning av hur det kan tillgodoses. Det har visat sig fungera utmärkt sedan dess. Vår synpunkt är således att uppmärksamma er på att behovet för nära och bra parkeringsmöjligheter kvarstår, även vid förändring av närområdet.

Kommentar: *Noteras. Läs om påverkan och omlokaliseringen av allmänna parkeringar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.*

11. OKQ8

- Fastigheten Osdal 1 är privatägd och planlagd för och nyttjas till ändamålet drivmedelsservice. Butikslokalerna inkl. biltvätt samt en stor av markytan förhyrs av en privat företagare som är franchisetagare inom OKQ8-kedjan. OK-Q8 AB berörs av planförslaget i egenskap av nyttjanderättshavare och ägare av drivmedelsanvändningen på fastigheten. OKQ8 anser att planförslaget är väl genomarbetat och tar både hänsyn till den pågående verksamheten och på ett tydligt belyser de risker som den föreslagna exploateringen i närheten innebär, men också föreslår sätt att hantera dessa som t.ex placering av utrymningsdörrar och styrning av ventilation. OKQ8 delar Räddningstjänstens bedömning att inga riskreducerande åtgärder är nödvändiga med anledning av de drivmedelstransporter som sker på angränsande väg till planområdet. OKQ8 vill dock peka på den möjlighet som använts i Mölndals stad vid 2 fall, när bostadsbyggnation uppförts i direkt anslutning till drivmedelsverksamhet (ca 25 m). En avskiljande betongmur med ca 2 m höjd uppfördes då som extra åtgärd. Möjligen var detta infört som planbestämmelse alternativt så utfördes det som en extra åtgärd av exploitören. Exempel via länkar och bilder bifogas i yttrandet. I detta fall överstiger avståndet mellan drivmedelstationens lossningsplats och närmast föreslagen byggnation 25 meters med god marginal. Föreslagen planbestämmelse för den närmast belägna byggrätten är handel-centrumverksamhet och kontor- samt bostadsändamål. Vi anser att förslaget till ny detaljplan följer de anvisningar som är framtagna av MSB och följer praxis. Däremot så skulle man kunna överväga att förtydliga att bostadsändamålet för de delar av ny byggrätt vars fasad är möjlig att uppföra inom 50 meter från lossningsplatsen inte får utgöra vårdboende eller liknande om inga andra tekniska byten i så fall utförs för att ytterligare reducera risker.

Kommentar: Noteras. Riskbedömning avseende drivmedelsförsäljning inom Osdal 1 har uppdaterats med en terrängstudie innehållandes flödesriktningar. Några skäl att uppföra en avskiljande betongmur likt den som beskrivs här ovan har inte framkommit. Med bakgrund av framtagna riskbedömning har Ulricehamns kommun bedömt att inga ytterligare planbestämmelser behövs implementeras i detaljplanen.

Privatpersoner

12. Privatperson 1

- Privatperson 1 tycker inte att parkeringarna på Marknadsplatsen ska tas bort, detta då handeln inne i centrum riskerar att drabbas negativt. Privatperson 1 anser även att borttagande av parkeringar till följd av en exploatering på Marknadsplatsen får en negativ konsekvens på Jehovas vittnens verksamhet inom den angränsande fastigheten Smedjan 8.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

13. Privatperson 2

- Privatperson 2 anser att Marknadsplatsen med sina offentliga parkeringsplatser är en nödvändighet för centrumhandeln och en attraktiv plats i Ulricehamns stadskärna som är värd att bevaras. Privatperson 2 tycker att höga hus avsedda för bostäder kan bebyggas på annan plats, vilket motiveras med bakgrunden att det räcker med höga betonghus i centrum. Privatperson 2 framför även följande: ”Hur vill vi marknadsföra Ulricehamn som attraktiv stad? Jo, vi lägger ut vackra bilder på kallbadhuset och den låga utsmyckade bebyggelsen på gågatan. Det borde vara vår vision. Inte betonghöghus liknande en förort till Borås.”

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

14. Privatperson 3

- Privatperson 3 ifrågasätter en exploatering på Marknadsplatsen med frågeställningen vart besökande till centrum ska parkera och hur ska centrum fortsatt kunna leva om Marknadsplatsens allmänna parkeringar försvinner.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

15. Privatperson 4

- Privatperson 4 tycker verkligen inte att man ska bebygga Marknadsplatsen. Behovet av parkeringsplatser i centrum är stort och ska det byggas något så anser Privatperson 4 att det ska vara ett p-hus som genererar fler parkeringsplatser. Privatperson 4 beskriver att det krävs att man åker flera varv i centrum för att hitta en p-plats mitt på dagen. De parkeringar som Privatperson 4 då lyckats finna som är tillgängliga är 1-timmas platserna. Att bygga bostäder på marknadsplatsen = påskyndande av centrums död anser Privatperson 4.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

16. Privatperson 5

- Privatperson 5 anser att parkeringsplatserna ska vara kvar på Marknadsplatsen. Detta för att undvika en katastrof för centrumhandeln. Privatperson 5 nämner även problemet med minskade parkeringsmöjligheter till följd av byggnationen av det nya stadsbiblioteket samt att tidsregleringen för de parkeringar som finns intill ICA-tornet är för snävt satta. Till sist uppmanar även Privatperson 5 att parkeringarna vid reningsverket och Bryggan bör asfalteras.

Kommentar: Noteras. Tidsreglering samt asfaltering av parkeringsplatser i staden regleras inte i aktuell detaljplan. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

17. Privatperson 6

- Privatperson 6 anser att en lämplig utveckling av Marknadsplatsen vore att göra den till en park för att skapa en grön och trevlig miljö som går igen från Stureparken via Grodparken till det nya området vid Tegelbruket. För att kunna behålla de viktiga parkeringsmöjligheterna som är nödvändiga för hela centrum med tanke på handel och arbetsplatser m.m., anser Privatperson 6 att ett parkeringshus i flera plan bör byggas i den östra delen mot slänten och Bogesundsgatan. Privatperson 6 ger vidare förslag på att om något bostadshus ska byggas på marken bör detta ske i anslutning till parkeringshuset i den östra delen. Vidare tycker Privatperson 6 att tillskapandet av en grön oas i stället för en steril parkering eller bara bebygga alla tomma ytor inte inger en känsla för Ulricehamns karaktär av gammal småstad, utan endast skapar kritik för att inte ta tillvara de möjligheter som finns. I anslutning till centrum finns inte möjlighet att skapa grönområde på någon annan plats och dessutom har prästgårdstomten bebyggt med höghus och där försvann ett grönt område i centrum. Privatperson 6 menar att plats för bostadsbebyggelse finns på många andra ställen.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

18. Privatperson 7

- Marknadsplatsen är inte så vacker som den är, men parkeringarna behövs. Bestäm var de ska vara och bygg dem innan de tas bort från marknadsplatsen. Vad finns det för ytor till ny parkering? Kanske bygga ett 3-vånings p-hus där sparbanken har parkering över radiocentralen, fram till trappan vid banken och ut till Boråsvägen? Hur många platser kan det bli? Det finns säkert bättre platser. Ta bara inte bort p-platser utan att ersätta dem. Än är samhället inte bilfritt.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

19. Privatperson 8

- Privatperson 8 protesterar mot höga hus på Marknadsplatsen med motiveringen att öppna platser behövs i staden och att det räcker med hus likt de som byggs på kvarteret linden.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

20. Privatperson 9

- Anser att det är av högsta vikt att bevara Marknadsplatsen som allmän parkeringsplats. Dels för att det behövs lättillgängliga centrumnära parkeringsplatser men också för att placeringen är utmärkt mitt emellan nuvarande centrum och det blivande tegelbruksområdet. Det är även lätt att hitta dit för turister som besöker vår stad. Gör hellre om sparbanks huset till bostäder och bygg nytt högre vid radiocentralen och Tullen. Även Q8 och Styrkeladan skulle kunna rivas och ge plats för fler hyresbostäder likt grusgropen. Tänk om innan det är för sent! Behåll marknadsplatsen som parkeringsplats!

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen. Utvecklingen av fastigheten Tullen regleras efter uppdelningen i detaljplanen "Tullen 10 m.fl. dnr: 2020/220".

21. Privatperson 10

- När jag läser om planerna för Marknadsplatsen blir jag både förvånad och bestört. Måste hela centrala Ulricehamn förtätas??? Jag är en kommuninnevånare, boende utanför centralorten, som gärna åker in till "stan" för att shoppa, gå till frisören, ta en fika, gå på restaurang samt träffa goda vänner från andra orter mm. Många gånger tar dessa besök längre tid än 1–2 timmar och det självklara valet är då att parkera på Marknadsplatsen. Min upplevelse av Marknadsplatsen är att där alltid står många fordon parkerade, vilket betyder att Marknadsplatsen är viktig för både näringsidkare och privatpersoner som besöker centralorten. Detta kallar jag effektiv användning av marken. Jag läste att den traditionella vårmarknaden kommer att genomföras den 7 maj och då kan man läsa att staden förväntas krylla av folk, knallar och bra erbjudanden. Då infinner sig genast frågan: Är detta evenemang endast riktat till de som bor i centrala Ulricehamn och inte behöver ta bilen? Att det ordnas större evenemang som t.ex. Vårmarknad, Höstmarknad, Smaka på Ulricehamn mm är mycket trevligt och drar folk från hela kommunen och även från andra orter. Dessa evenemang gynnar våra lokala näringsidkare och det måste ligga i kommunens intresse att det kommer så många besökare som möjligt. Vid dessa tillfällen är det nästan helt omöjligt att hitta en plats där man kan parkera sin bil. Tas parkeringsmöjligheterna på Marknadsplatsen bort, blir det ännu svårare och då stannar man hellre hemma. Ta ert förnuft till fånga och bygg inte bort öppen yta med goda parkeringsmöjligheter. Vi behöver inga betonghus på Marknadsplatsen.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

22. Privatperson 11

- Privatperson 11 anser förvaltningen planerat i fel ordning med att hänvisa till fördjupad översiktsplan från 2008-05-26 samt planprogram som togs fram 2017. I planprogrammet står det bland annat att vissa gator skall anpassas till gåendes rörelsemönster och bil vara underordnad. Det tar man inte hänsyn till alls utan det viktigaste i denna detaljplan är att bilismen kommer i första rummet. Den barriär som Falköpingsvägen väg 40.01 och Strandgatan väg 157 förstärks i denna detaljplan och ännu mer delar staden norra del och södra delen. Sedan när det gäller den trafikutredning som är gjord 2018 är ju redan passerad med tanke på den flytt av verksamhet i sparbankshuset som alstrade stor trafikmängd på Boråsvägen vilken nu har flyttats till Strandgatan väg 157 och Bogesundsgatan väg 1719. Detta också ihop med att man skall bygga om gång- och cykelvägen utmed Bogesundsgatan och då stänga korsningen vid Lilla Torget gör ju att trafikutredningen inte är trovärdig. Sedan förstår jag inte varför gator och vägar måste vara kvar där de går nu och bara för att de tidigare gått där de går idag behöver de inte gå där framöver utan det gäller att se framåt och få bort barriäreffekten i staden och få ihop de nya stadsdelarna. När man tittar på plankartan så är det står övervikt för grå färg (väg, gata och torg) den lilla ytan som är benämnt torg är ju inte stor. Det gröna som idag är utmed Marknadsplatsen med träd i allérad och solitära träd inne på Marknadsplatsen försvinner ju helt, vilket är fel inriktning utifrån det man planerar idag i våra städer. Denna hårda exploatering kommer ju också skapa bekymmer med dagvattenhantering. Vilket Ulricehamn kommun fick lärdom aug 2007 med ett 100 års flöde som fick stora konsekvenser. Jag kommer naturligtvis gå in i varje detalj i den kommande hantering av denna plan som har allt för stora brister i många delar samt för gamla utredningar. Man pratade om goda saker i Planprogrammet men det har man helt glömt bort i detta arbete, framför allt med att få ihop områden norr om detta, hela området Daltorp, Bronäs och Tegelbruket samt området Bangårdsgatan.

Kommentar: Noteras. För utvecklingen med en ny trafiklösning se kommentar under samlade svar 2. Ny trafiklösning.
Hur dagvatten och skyfall ska hanteras på platsen beskrivs i planbeskrivningen. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

23. Privatperson 12

- Privatperson 12 berättar att de flyttade till Ulricehamn från Göteborg 2015. Då fanns ännu inte mycket av den ”höghusbebyggelse” som finns idag i form av oattraktiva betongklossar. Det har hänt mycket i staden under de lite drygt 7 år som vi har bott här, tyvärr inte alltid i positiv riktning. För mig var droppen byggnationen av det nya bostadsområdet Linden som helt blockerar och klämmer in fina Ansgarsgården. Jag tycker det är helt obegripligt att detta har kunnat godkännas. Nu är det dags för en ny detaljplan att klubbas, denna gång avseende Marknadsplatsen. Föreslagen detaljplan medger en höjd på maximalt 8 våningar! Jag anser att staden Ulricehamn fullständigt sänker sitt eget varumärke med denna typ av höghusbebyggelse som helt står i strid med staden som helhet.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

24. Privatperson 13

- Privatperson 13 föreslår att ny trafiklösning i planens norra del utgår, och för att minska trafikmängden i cirkulationsplatserna gör en trafikanalys och med den som underlag kan man leda om och minska antalet fordon i cirkulationsplatserna. Under prognos trafikmängd 2040 så är prognosen för Bogesundsgatan ÅVDT 18 800 och det finns stor risk att cirkulationsplatsen vid Sparbanken blir överbelastad, som får till följd att man kan få köbildning och stopp i de två andra cirkulationsplatserna. För att ytterligare minska trafikmängden så bygg förbifart mellan väg 40 och 157 öster om centralorten, så som är med i översiktsplanen 2040. Med detta förslag så behöver man ej riva en bra brandstation som har ett optimalt läge.

Kommentar: Noteras. För utvecklingen med en ny trafiklösning se kommentar under samlade svar 2. Ny trafiklösning.

25. Privatperson 14

- Privatperson 14 motsätter sig att marknadsplatsen skall bebyggas. Det stora syftet med marknadsplatsen är att tryggt och säkert kunna parkera sin bil inne i Ulricehamns centrum. Om denna platsen bebyggs försvinner ca 160 parkeringsplatser. Vi som bor utanför centrum och måste använda oss av bil har där med ingen chans att välja Ulricehamns centrums butiker längre.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

26. Privatperson 15

- Idag är marknadsplatsen en yta som utgör parkering för många aktiviteter i staden. Att kommunen äger mark så nära kopplat till stadens centrala aktiviteter är viktigt och värdefullt. Parkeringen på Marknadsplatsen är en del av det mervärde Ulricehamn har gentemot andra större städer, att vi enkelt kan komma in till centrum med det utbud som finns, att hitta dessa 170 platser någon annan stans är inget som är enkelt. Framförallt mycket dyrt för kommunen att lösa i efterhand. De värden som parkeringen skapar som vi kan behålla om planen ställer högre krav på parkeringarna inom området är:
 - Att jobba inne i stan blir enkelt då många behöver ta bilen till jobbet. Att enkelt komma åt cityhandeln speciellt för invånare som inte bor i centrala delarna.
 - Att samåkning för kommunen invånare bibehålls, då marknadsplatsen är en central del för samåkning.
 - Att framtida utbyggnader av bostads/handelsområden norr om marknadsplatsen görs mer attraktiva då vi har en central parkering på marknadsplatsen. Flödet av invånare/turister som spatserar från norr till söder på gågatan blir större och den naturliga längden på gågatan bibehålls, man kan jämföra det med mängden människor som går söderut efter torget.
 - Att hänvisa till Ulricehamns parkeringsnorm som är 1 plats på 100kvm lägenhet, att då bygga 2st 2or ger möjligheten att bara behöva göra en parkeringsplats. Detta gör i förlängningen att antal parkering som är skapade för boenden inom det detaljplanerade området kommer inte räcka ens till de boende i husen. Här antar jag att boende i en mindre

stad har invånare ett större behov av bil än i större städer, där av så blir det ett underskott av parkeringar med dagens parkeringsnorm i Ulricehamn.

- Att kommunen ska hitta motsvarande platser i andra områden är mycket kostsamt och upplevs lågt prioriterat, speciellt när dessa kostnader ska ställas mot andra saker som skolor osv. Så att kommunen ska bygga 170 platser någon annan stans låter som en dröm. Min åsikt är att inom detaljplanerat området ska exploitören erbjuda de 140–170 platser utöver dagens parkeringsnorm. Detta skulle göra att alla värden som dagens parkeringsytor skapar förblir ett värde. Det blir inte en kostsam fråga i efterhand. Kostanden för ytterligare parkeringar ska vara en del av kostanden för förtätningen och det borde bekostas av exploitören. Det är exploitören som skapar värdet på de nya handels och bostäderna så det är självklart att kommunen ska ställa kravet på att de gamla värdena med parkeringen ska behållas. Sälj inte kommunens värden för billigt.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

27. Privatperson 16

- Privatperson 16 vill att det säkerhetsställs att trafiken på Boråsvägen från rondellen vid OKQ8 och söderut inte begränsas under byggtiden. Den är ett måste för att transporter och kunder skall kunna komma till våra anläggningar. Såväl bensinstationen och verksamheter på Osdal 6 är företag som riktar sig till bilisten och all inskränkning på trafiken till verksamheterna skulle påverka dem mycket negativt. Då det är ett stort byggprojekt som tar lång tid är det av stor vikt att beakta detta vid planeringen av utförandet och att det beaktas i bygglov m.m. När det gäller den nya trafiklösningen med ny rondell m.m så är det viktigt att den görs klar innan marknadsplatsen bebyggs så att det går att använda delar av marknadsplatsen för förbifart under byggnationen. Det är också viktigt att rondellen vid OKQ8 fortsatt kan passeras med lastbil och släp för leveranser av drivmedel m.m. En annan synpunkt är att en parkeringsutredning görs om var nya parkeringsmöjligheter tillförs för att ersätta de ca 175 platser som försvinner. Detta måste göras innan detaljplanen klubbas igenom. Då det historiskt sett är en plats för samling och parkering så kan trycket på grannfastigheter och dess ytor bli stor. Ersättningsplatser bör finnas klara innan byggstart.

Kommentar: Noteras. Hur en kommande byggetablering och vilka eventuella konsekvenser en sådan får beslutas inte i detaljplanen utan hanteras i bygglovsprocessen. Kommunen har som avsikt att minimera konsekvenserna på de omkringliggande gatorna så långt som möjligt. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

För utvecklingen med en ny trafiklösning se kommentar under samlade svar 2. Ny trafiklösning.

28. Privatperson 17

- Privatperson 17 motsätter sig att marknadsplatsen skall bebyggas. Det stora syftet med marknadsplatsen är att tryggt och säkert kunna parkera sin bil inne i Ulricehamns centrum. Om denna platsen bebyggs försvinner ca 160 parkeringsplatser. Vi som bor utanför centrum och måste använda oss av bil har där med ingen chans att välja Ulricehamns centrums butiker längre.

Kommentar: Noteras. För planerad utveckling av Marknadsplatsen se kommentar under samlade svar 1. Utveckling på Marknadsplatsen.

Sara Bjerenius
Plan- och exploateringschef
Plan- och exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad

Linus Cedervärn
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten
Miljö och samhällsbyggnad