

# Granskningsutlåtande för del av Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen”

Dnr: 2022-616

Datum: 2024-06-26

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län



ULRICEHAMNS  
KOMMUN

## Innehåll

Genomförande.....	3
Statliga verk och myndigheter .....	4
1.  Länsstyrelsen.....	4
2.  Lantmäteriet.....	6
3.  Trafikverket.....	6
4.  Polismyndigheten.....	6
Övriga.....	6
5.  Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF).....	6
6.  Postnord Sverige AB.....	6
7.  OK-Q8 AB.....	7
8.  Jehovas Vittnen.....	9
9.  Privatperson 1.....	10
10. Privatperson 2 .....	10
11. Privatperson 3 .....	12
12. Privatperson 4 (Sent inkommet).....	13

## Genomförande

Detaljplan för del av Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen” har varit utskickad på granskning under perioden 8 maj 2024 till 2 juni 2024.

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

Till samrådsskedet genomfördes planprocessen med ett standardförfarande. Efter samrådet byttes planprocessen till ett utökat förfarande. Detta då planförslaget ansågs vara av betydande intresse för allmänheten. Då kommunen växlat förfarande, från standard till utökat förfarande, kompletterades underrättelsen inför granskningen med en kungörelse. Kungörelsen har liksom underrättelsen anslagits på kommunens anslagstavla och dessutom kungjorts i ortstidningen.

Ett allmänt informationsmöte ägde rum i Stadshuset den 29 maj 2024.

Under granskningstiden har 12 skrivelser inkommit. Skrivelsen från Privatperson 4 inkom den 3 juni, det vill säga försent. Då denne inte yttrat sig tidigare under planprocessen har denna förlorat sin klagorätt. I detta dokument redovisas de yttranden som inkommit. Synpunkterna har i vissa fall sammanfattats och anonymiserats.

## Ändringar

Sedan granskningsförslaget har detaljplanen i huvudsak reviderats inom följande punkter:

- Användningsbestämmelsen **B** - Bostäder har tagits bort från detaljplanen efter kommunstyrelsens beslut 2024-05-02 § 113.
- Egenskapsbestämmelsen **s<sub>1</sub>** (*Bottenvåning för bostads- eller kontorsbyggnader får endast innehålla centrumändamål och/eller gemensamhetslokaler för bostäder.*) justeras till att inte innehålla krav för bostadsbebyggelse. Detta då användningsbestämmelsen B - Bostäder har tagits bort från detaljplanen efter kommunstyrelsens beslut 2024-05-02 § 113.
- Egenskapsbestämmelsen **s<sub>2</sub>** (*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.*) tas bort. Detta då användningsbestämmelsen B - Bostäder har tagits bort från detaljplanen efter kommunstyrelsens beslut 2024-05-02 § 113.
- Planbeskrivningen har kompletterats med tabeller och bild med avseende på dagvattenhantering samt ytterligare förklarande text och bilder angående framkomligheten under skyfallsförhållanden.

Utöver nämnda punkter kan även andra mindre justeringar skett i planbeskrivningen efter granskningsskedet.

## Statliga verk och myndigheter

### 1. Länsstyrelsen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap 10 §

#### Hälsa och säkerhet

Skyfall

- Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Enligt underlagets bilaga 4, Rinnvägskarta efter skyfall ser gator kring planområdet ut att bli översvämmade vid skyfall. Planbeskrivningen behöver kompletteras med hur framkomligheten till planområdet säkerställs vid skyfall.

**Kommentar:** Kompletteras. Den utredning Länsstyrelsen hänvisar till är en rinnvägskarta som visar att det, under korta tidsperioder vid händelse av skyfall, kommer rinna skyfallsvatten på de omkringliggande gatorna (i likhet med samtliga gator i stan) på väg ner mot sjön Åsunden och dess angränsande markområden. Övrig kartering (Bilaga 1 Översvämningsskarta efter skyfall torra förutsättningar och Bilaga 3 Översvämningsskarta efter skyfall, blöta förutsättningar) visar att inget vatten ansamlas vid händelse av skyfall, varken inom det aktuella planområdet eller på gatorna som leder fram till planområdet.

Då inget vatten ansamlas, varken inom det aktuella planområdet eller på gatorna som leder fram till planområdet, vid händelse av skyfall bedöms inte framkomligheten till planområdet att äventyras. Att framkomligheten till planområdet inte äventyras vid skyfall styrks även genom att flöden som bilaga 4, rinnvägskartan, visar på inte sammanfaller med lågpunkter eller instängda områden som ansamlar vatten, bilaga 1 och 3. De flöden som bilaga 4, rinnvägskartan, indikerar är därtill i stort lägre på gatorna i och omkring planområdet än vad de är på många av stadens övriga gator.

Detaljplanen planlägger befintliga gator och vägar för att säkerställa dess rådande funktion. Ett genomförande av detaljplanen kommer således inte att negativt påverka rinnvägarna, utan bidrar istället till att de fortsatt ska hållas fria för att kunna avleda skyfallsvatten. På så sätt riskerar inget vatten att ansamlas inom området efter ett genomförande av detaljplanen.

Sammantaget ser Ulricehamn kommun ingen risk att framkomligheten till planområdet ska äventyras vid händelse av skyfall, detta varken under befintliga förhållanden men inte heller efter ett genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare förklarande text och bilder angående framkomligheten under skyfallsförhållanden.

## Råd

Efter granskningsperioden efterfrågade Ulricehamns kommun ett förtydligande från Länsstyrelsen angående att de i sitt granskningsyttrande befarat att miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten inte följs. I mailsvaret skriver Länsstyrelsen att synpunkterna angående MKN vatten kvarstår men efter ytterligare granskning ser de att synpunkterna kan placeras under råd.

### **MKN vatten**

- I granskningsunderlaget på plankartan kan man inte utläsa några dagvattenåtgärder. Plankartan behöver på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställa anläggandet av dagvattenåtgärder genom yta och planbestämmelse med fördröjningsvolym i enlighet med Marknadsplatsen Ulricehamn - PM Komplettering av dagvattenutredning (daterat 2024-03-19).

**Kommentar:** *Kompletteras. Ulricehamns kommun har valt att inte planlägga med en specifik egenskapsbestämmelse avseende dagvattenåtgärder inom allmän plats. Detta då bilagd dagvattenutredning (Sweco, 2024) konstaterar att:*

*”Enligt föroreningsberäkningarna behövs inte någon reningsanläggning för att MKN ska klaras, detta då den förändrade markanvändningen bedöms som en tillräckligt god åtgärd.*

*Anläggande av dagvattenanläggningar är emellertid möjligt inom allmän plats trots att marken inte planläggs med specifik egenskapsbestämmelse.*

*Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare förklarande text samt bild var dagvattenanläggningar utifrån framtagna dagvattenutredning mer precist rekommenderas att anläggas.*

- Planbeskrivningen bör inte innehålla några referenser till tabeller eller uppgifter i dagvattenutredningen som inte är tydligt redovisade i planbeskrivningen. Därför behöver kommunen föra in mer av resultatet bland annat i form av föroreningsberäkningar, flödesberäkningar och motivering/redovisning av placering av dagvattenanläggningarna med dess fördröjningsvolym.

**Kommentar:** *Kompletteras. Tabell 3, 4 och 5 från dagvattenutredningen (Sweco, 2024) tillsammans med förtydligande bild om vart dagvattenanläggningar är rekommenderade att införas har lagts till i planbeskrivningen.*

### **Synpunkter på granskningshandlingen**

De synpunkter som lyftes i samrådet vad gäller geotekniska förhållanden, strandskydd och risk kopplat till närhet till drivmedelsstation har hanterats på ett acceptabelt sätt.

**Kommentar:** *Noteras.*

## 2. Lantmäteriet

- Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

**Kommentar:** Noteras.

## 3. Trafikverket

- Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt. Trafikverket uppmanar kommunen att fortsätta arbeta med mobility management åtgärder.

**Kommentar:** Noteras.

## 4. Polismyndigheten

- Polismyndigheten har tagit del av inkomna handlingar och har ur ordning och säkerhetssynpunkt ej något att erinra utöver beaktandet av brottsförebyggande åtgärder i samband med eventuell byggnation eller förändring i detaljplan. Polismyndigheten uppmanar kommunen att Polis bör vara en del av den brottsförebyggande planeringen.

**Kommentar:** Noteras.

## Övriga

### 5. Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF)

- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund (SÄRF) skriver att de inte hade några synpunkter i samrådsskedet. Räddningstjänsten kan inte heller identifiera några förändringar i granskningsunderlaget som föranleder någon ytterligare remissynpunkt. Räddningstjänsten har inga synpunkter på granskningsunderlaget.

**Kommentar:** Noteras.

### 6. Postnord Sverige AB

- PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus 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 utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande

godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.  
En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

**Kommentar:** Noteras.

## 7. OK-Q8 AB

- OK-Q8 AB har tagit del av förslaget till ny detaljplan för del av Bogesund 1:86 – Marknadsplatsen som har tagits fram och nu ställs ut på granskning. Vi vill lämna följande synpunkter på förslaget.

Synpunkter på förslag till detaljplan för del av Bogesund 1:86 m.fl.  
”Marknadsplatsen”

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 har tidigare (2022) lämnat synpunkter på förslaget till detaljplan i samrådskedet, men förutsättningarna har nu väsentligt förändrats i granskningshandlingen, då fokus nu är att möjliggöra plats för ett kulturhus.

OKQ8 anser att planförslaget är genomarbetat och tar hänsyn till den verksamhet som pågår på Osdal ,1 samt belyser de risker som den föreslagna exploateringen i närheten innebär. Liksom tidigare föreslås också en del åtgärder för att reducera dessa genom att ställa krav på t.ex placering av utrymningsdörrar och placering av friskluftsintag.

Rent generellt så är vår utgångspunkt endast att utvecklingen inte ska hindra vår möjlighet att bedriva verksamhet på Osdal 1 även i framtiden. Den förändrade utformningen av planen innebär dock att det blir betydligt svårare att bedöma effekten av den kommande exploateringen. Det beror på att byggrätten nu utformas mer generell och regleras genom exploateringsgrad istället för genom att ”pricka” mark eller gm att ange att en viss del av fastigheten ska nyttjas för ett visst ändamål, t.ex kontor eller verksamheter.

Plankartans nya utformning ger därmed utrymme för att det kan skapas onödiga konflikter mellan verksamheterna, beroende på hur den framtida byggnationen faktiskt utformas.

Som exempel kan nämnas att större samlingslokal (svårutrymd) inte bör placeras inom 50 meter från tankbilens lossningsplats, vilket planen nu faktiskt medger. I planbeskrivningen illustreras olika sätt på hur området skulle kunna utvecklas och i några fall så illustreras placeringen av kulturhusets entrén till ett område som hamnar inom 50 m från tankbilens lossningsplats.

Plankartan ger även möjlighet att uppföra byggnation ända fram till plangränsen vilket innebär ett avstånd på ca 25 – 30 meter tankbilens lossningsplats.

Byggnation utformad på detta sätt kommer sannolikt inte att ske då det anges att trädallén runt om Marknadsplatsen och längs med Boråsvägen skyddas av det generella biotopskyddet.

Men trädallén skulle kunna skuddas ytterligare genom att säkras för framtiden även genom ett skydd i detaljplanen genom att området ”prickas” eller åsätts beteckningen Natur. På så sätt skulle även ett minsta avstånd till verksamheten på fastigheten Osdal 1 säkras upp.

Vi ser därför att det finns några olika sätt att göra förtydliganden i detaljplanen för de delar av byggrätten som är möjliga att uppföra i närheten av Osdal 1 för att ytterligare minska eventuella risker.

Eventuell större samlingslokal och entré till byggnaden bör inte placeras inom 50 meter om inga andra tekniska byten i så fall utförs.

Trädallén åtminstone längs med Boråsvägen bör skyddas även i detaljplanen.

**Kommentar:** *Noteras. Ulricehamns kommun anser inte att hindra befintlig verksamhet inom fastigheten Osdal 1. Den gällande detaljplanen för Osdal 1 medför däremot begränsningar när det gäller placering av installationer eller möjligheterna att byta bränsletyp snarare än vad ny detaljplan för del av Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen” medför. Detta då hela den östra sidan av fastigheten Osdal 1 är reglerad med prickmark (mark som inte får bebyggas).*

*Plankartan ger inte möjlighet för byggnation ända fram till plangräns som OK-Q8 AB skriver i sitt yttrande. Detaljplanen reglerar användningarna och dess ytor i stort likt hur de gjorde i samrådsförslaget. Det vill säga allmän plats, **GATA**, för Boråsvägen inklusive den nämnda trädallén och kvartersmark öster om allén.*

*Allén skyddas av det generella biotopskyddet. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En fråga om dispens prövas hos länsstyrelsen. Träden i allén längst Boråsvägen återfinns inom mark planlagd som allmän plats och riskerar inte att fällas till följd av en kommande byggnation inom planlagd kvartersmark. Förutom att de träd som utgör en allé skyddas av det generella biotopskyddet har förvaltningen inte valt att ytterligare skydda enstaka träd på kvartersmark i detaljplanen. Detta då träden inte utgör ett synnerligen värdefullt inslag i den byggda miljön.*

*Att byggrätten i granskningsförslaget regleras via en exploateringsgrad istället för genom prickmark möjliggör att bebyggelse nu inte är styrd att följa Boråsvägen utan mer fritt kan placeras inom planlagd kvartersmark.*

*Byggnader innehållandes de planlagda användningarna kan placeras närmare än 50 meter då de utförs enligt de som detaljplanen reglerar (b1 & b2 – utrymning och friskluftsintag bort från Boråsvägen). Åtgärder som både SÄRF och Länsstyrelsen tycker är tillräckliga och sålde accepterat.*



## 8. Jehovas Vittnen

### **Synpunkt på Detaljplan för Bogesund 1:86 Marknadsplatsen.**

- Jehovas Vittnen skriver som ägare av fastigheten Smedjan 8, Boråsvägen 13, Ulricehamn. De har tidigare beskrivit sitt behov av parkeringsplatser för verksamheten vid Jehovas vittnens sammankomsthall enligt bifogat brev till Kommunstyrelsen 2022-04-14.

Enlig planbeskrivning sid 42 avsnitt "Marknadsplatsen" ges följande beskrivning: "Vid exploatering av Marknadsplatsen kommer de befintliga allmänna parkeringarna försvinna från platsen. Detta då krav inte ska ställas på framtida exploatör att anlägga allmänna parkeringar utan enbart till att säkerställa parkeringar för fastighetens bostäder och verksamheter i enlighet med gällande parkeringsnorm. De allmänna parkeringsplatserna föreslås att tillskapas och omplaceras på andra håll i närheten av stadskärnan."

Som anges i bifogat brev till Kommunstyrelsen har vi tidigare tagit upp vårt behov av parkering med representanter för kommunen som till exempel 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 hittills.

Vår synpunkt är således att uppmärksamma er på att behovet för nära och bra parkeringsmöjligheter kvarstår.

Med anledning av det önskar vi att detta beaktas vid tillskapande av nya parkeringsytor i sammankomsthallens närområde.

**Kommentar:** *Noteras. Det citat från sidan 42 ni hänvisar till är från samrådshandlingarna. I handlingarna som nu var föremål för granskning beskrivs konsekvensen på befintliga parkeringar och hur nya parkeringar ska ordnas på följande sätt:*

*"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."*

*Som Ulricehamns kommun tidigare informerat om har nu ersättningsparkeringar tillskapats inom fastigheten Björnen 6 (Tegelbruksgatan 1 & 3) samt utökats på den befintliga parkeringen intill Ulrikaparken.*

*Vidare kommer ett generellt behov av parkering fortsatt finnas för många målgrupper som ska besöka Ulricehamn. Allt eftersom Ulricehamn förtätas*

*kommer dock konkurrens om parkeringar uppstå mer och mer.  
Parkering ska i huvudsak ordnas av fastighetsägaren och parkering med lång  
parkeringstid, till exempel över en hel dag, bedöms i allt mindre omfattning  
ordnas centrumnära om ännu större konkurrens på parkering uppstår.*

*Ulricehamns kommun har 2023 antagit styrdokumentet Parkeringsprogram  
Ulricehamns kommun. I programmet återfinns en prioritering hur parkerings  
ska ordnas på allmän plats och kvartersmark.*

*På allmän plats ska följande ordning prioriteras; besökare/angöring, boende  
och sist arbetande. Vid kvartersmark; boende, besökande och sist arbetande.  
Det innebär att parkering som finns vid allmän plats främst kommer att ordnas  
för besökande, något som ni eftersöker.*

*Verktygen som en kommun kan nyttja för att styra och leda trafiken på allmän  
plats är parkeringsavgifter eller tidsbegränsningar. Marknadsplatsen,  
”Bryggan” och Ulrikaparken är allmän plats.*

*När och om konkurrens på parkering i framtiden uppstår i omnejd av er  
fastighet kan det vara möjligt att era behov av lång parkeringstid inte  
tillgodoses på allmän plats, och att resandet till era sammankomster i högre  
grad behöver vara mer hållbara utan bil.*

## 9. Privatperson 1

- Privatperson 1 motsätter sig starkt emot all bebyggelse på Marknadsplatsen och anser att den skall förbli som den är idag.

**Kommentar:** *Noteras. 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.*

## 10. Privatperson 2

- Marknadsplatsen är väl värd att bevara dels som en av få kvarvarande öppna ytor i centrum men även som parkeringsplats med sitt strategiska läge i direkt anslutning både till norra delen av nuvarande centrum och det framtida nya centrumområdet från Tegelbruket till Bronäs norrut. Inkommande trafik från norr och riksväg 40 som tex turister och boende utanför centralorten hittar lätt en parkeringsplats direkt vilket minskar onödig trafik i centrum. Dom mest centrala parkeringarna (max 300 meter från målpunkten) bör dock ha kortare p-tider (max 3 timmar) som kan regleras med tex p-skiva. Pendelparkering skulle vid behov kunna förläggas på annan plats. Men något behov av förtätning just här lär inte vara nödvändigt inom överskådlig framtid då Tegelbruket/Bronäs inte kommer vara fullt utbyggt på många år. Bättre att börja bygga där. Kommunen

äger redan mark på Tegelbruket som är stor nog för ett kulturhus med fin möjlighet till vacker utemiljö utmed ätran.

Nämndhuset skulle kunna rivas och byggas nytt kulturhus där med fantastiskt läge vid sjön med möjlighet till liten fin utemiljö framför så visst finns det alternativa placeringar.

Men om det ändå byggs ett kulturhus på marknadsplatsen finns det viktiga saker att ta hänsyn till! Det måste finnas ett antal lättillgängliga korttids parkeringsplatser och av/påstigningsplatser utomhus i direkt anslutning till kulturskolans lokaler. Det kan inte vara rimligt att trafiken med alla föräldrar som lämnar och hämtar sina barn eller ska med dom in på en kort lektion ska in i ett parkeringsgarage och snurra.

Min uppskattning är att ca 10 st 1-timmas platser och 5 st 15 minuters platser skulle vara lagom för att täcka behovet för skjutsande föräldrar till elever på kulturskolan. Även biblioteket har behov av denna typ av parkeringar när man bara ska lämna/hämta böcker. Det behövs med andra ord parkeringar både ute och i parkeringsgarage för att täcka alla behov och det bör skrivas in i detaljplanen! Anser också att det bör finnas minst 20-30 st 4-timmars platser för besökande till norra delen av gågatan men dom kan ju vara i parkeringshus.

När det gäller utemiljön vore det väldigt synd att behöva ta ned dom största finaste träden i allén utmed Bogesundsgatan som illustrationerna visar även om det är enklare att placera byggnader där. Om möjligt reglera även det i detaljplanen så att allén är skyddad. Det är även olämpligt att lägga byggnader utmed Boråsvägen då det skulle ge skugga många timmar per dygn, norra delen känns därför bäst ur den synpunkten, men man får hoppas att arkitekttävlingen löser den biten med bästa placering. Bostäder skall absolut inte tillåtas! Bygg inte högre än nödvändigt! Bygg bara det som krävs för att inrymma kulturhusets verksamheter och inga extra våningar eller byggnader för tex kontor som inte hör till verksamheten.

**Kommentar:** Noteras. 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.

Antalet och fördelningen av kommande parkeringsplatser inom området beslutas i bygglovet med bakgrund från det vinnande bidraget i arkitekttävlingen. Frågan om parkering regleras således inte i detaljplanen. Vidare kommer ett generellt behov av parkering fortsatt finnas för många målgrupper som ska besöka Ulricehamn. Allt eftersom Ulricehamn förtätas kommer dock konkurrens om parkeringar uppstå mer och mer. Parkering ska i huvudsak ordnas av fastighetsägaren och parkering med lång

*parkeringstid, till exempel över en hel dag, bedöms i allt mindre omfattning ordnas centrumnära om ännu större konkurrens på parkering uppstår.*

*De träd som utgör en allé skyddas av det generella biotopskyddet. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En fråga om dispens prövas hos länsstyrelsen. Merparten av träden i allén återfinns inom mark planlagd som allmän plats och riskerar inte att fällas till följd av en kommande byggnation inom planlagd kvartersmark. Förutom att de träd som utgör en allé skyddas av det generella biotopskyddet har förvaltningen inte valt att ytterligare skydda enstaka träd på kvartersmark i detaljplanen. Detta då träden inne på parkeringsytan inte utgör ett synnerligen värdefullt inslag i den byggda miljön.*

*Användningen B – Bostäder har tagits bort från detaljplanen.*

*En exakt placering och våningsantal av kommande bebyggelse regleras inte i detaljplanen. Hur platsen i mer detalj kommer utvecklas överläts till processen med arkitekttävlingen och beslutas sedan i bygglovsskedet utefter det vinnande bidraget.*

## 11. Privatperson 3

- Privatperson 3 har under tidigare samråd för marknadsplatsen lämnat synpunkter med Dnr 2020/00220. Vi lämnar samma synpunkter på granskningen som vi gjorde till samrådet.

Privatperson 3 är, genom bolag, ägare av fastigheterna Osdal 1 och Osdal 6. Vi 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 mkt 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. Inför kommande byggstart har Ulricehamns kommun även en ambition om att bjuda in näringsidkare i närområdet till ett möte för att informera om upplägg för kommande byggprojekt.

Detaljplanen innehåller sedan samrådet ingen yta med syfte att skapa en ny trafiklösning. Arbetet med att möjliggöra en förbättrad trafiklösning kommer fortsätta i ett separat detaljplanearbete. Då uppdraget med att bebygga Marknadsplatsen är högt politiskt prioriterat, planerad byggstart våren 2026, kommer detta såldes ske innan en ny trafiklösning finns på plats.

Som Ulricehamns kommun tidigare informerat om har nu ersättningsparkeringar tillskapats inom fastigheten Björnen 6 (Tegelbruksgatan 1 & 3) samt utökats på den befintliga parkeringen intill Ulrikaparken. Parkering för kommande bebyggelseutveckling inom området ska följa framtagna parkeringsutredning alternativt gällande parkeringsnorm där den är applicerbar.

Vidare kommer ett generellt behov av parkering fortsatt finnas för många målgrupper som ska besöka Ulricehamn. Allt eftersom Ulricehamn förtätas kommer dock konkurrens om parkeringar uppstå mer och mer. Parkering ska i huvudsak ordnas av fastighetsägaren och parkering med lång parkeringstid, till exempel över en hel dag, bedöms i allt mindre omfattning ordnas centrumnära om ännu större konkurrens på parkering uppstår.

## 12. Privatperson 4 (Sent inkommet)

Synpunkter på granskningsförslaget:

Generellt anser jag att förslaget avviker i många delar från samrådet så att det vore lämpligare att kalla till ett nytt samråd. Granskningen skall ju vara ett kvitto på en bearbetning av samrådet. Här finns för många nya förutsättningar.

1. Jag anser att utvidgning av kvartersmarken såväl öster som väster är olämplig. Innebär att befintliga träd i allé ej är skyddade. Detta skiljer sig anmärkningsvärt från samrådet. Dessutom kan det komplicera för framtida trafiklösningar och angöring till området.
2. Hörnavskärning i nordväst behöver åtminstone ha samma utbredning som i samrådet. Här spelar framtida trafiklösning stor roll och man ska inte omöjliggöra förutsättningarna för denna.
3. Angöring från Bogesundsgatan till området sker på Sparbankens mark. Det är mycket olyckligt och kommer att ställa till problem (besvärligt med höjder och kurvradier).
4. En del av kvartersmarken i norr borde vara "prickad mark" för att bibehålla en del av områdets ursprungliga användning dvs parkering med planterade träd. En välkomnande yta för de som komma utifrån till staden Ulricehamn.

*För övrigt anser jag att resultatet av arkitekttävlingen borde ligga till grund för ett granskningsförslag (eftersom ett andra samråd måste hållas med nuvarande förslag)*

**Kommentar:** *Noteras. Trädallén längs Boråsvägen i planområdets västra del samt allén längs Falköpingsvägen i den norra delen är likt samrådsförslaget fortsatt inom mark planlagd som allmän plats. Då Träden i allén återfinns inom mark planlagd som allmän plats riskerar de inte att fällas till följd av en kommande byggnation inom planlagd kvartersmark. De träd som utgör en allé skyddas även av det generella biotopskyddet.*

*För att säkra en fungerande helhet arbetar Ulricehamns kommun parallellt med både utveckling av Marknadsplatsen och den nya trafiklösningen.*

*Detaljplanen reglerar via egenskapsbestämmelse att körbar förbindelse in till planlagd kvartersmark sker från Boråsvägen. Angöring från Bogesundsgatan via fastigheten Tullen 10, sparbankens fastighet, kan vara möjlig men då krävs ett avtal mellan de berörda parterna.*

*Att bevara eller anordna nya parkeringsplatser med planterade träd är fortsatt möjligt inom området även om inte marken planläggs med prickmark.*

*Ulricehamns kommun har ambitioner om att kommande utveckling i området ska ge ett mer välkommande intryck än enbart en parkeringsplats.*

Sara Bjerenius  
Enhetschef  
Plan- och  
exploateringsenheten

Linus Cedervärn  
Planarkitekt  
Plan- och  
exploateringsenheten