Foto: Ulricehamns kommun

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR TULLEN 10 m.fl.

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Laga kraft	Plannummer:
2023-11-06	**2023-11-06**

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

ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer: 2020/220
Datum planstart: 2020-06-23
Upprättad: 2023-04-19
Hänvisning till beslutsprotokoll: 1 juni 2023 §167/2023

ULRICEHAMNS KOMMUN

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN ... 3
Inledning ... 3
Genomförandetid ... 5
Allmän plats ... 6
Kvartersmark ... 6
Illustrationsplan ... 10
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ... 11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR ... 17
Organisatoriska frågor ... 17
Tekniska frågor ... 18
Ekonomiska frågor ... 21
Kulturvärden ... 22
PLANERINGSUNDERLAG ... 23
Kommunala ... 23
Utredningar ... 23
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR ... 24
Kommunala ... 24
Riksintressen ... 26
Miljö ... 27
Hushållning med mark- och vattenområden ... 28
Miljökvalitetsnormer ... 28
Fysisk miljö ... 30
Kulturmiljö ... 32
Trafik ... 33
Teknisk försörjning ... 34
Geotekniska förhållanden ... 35
Hydrologiska förhållanden ... 35
Hälsa och säkerhet ... 36
Service ... 38
Kommersiell och offentlig service ... 38
Sociala perspektiv ... 38

KONSEKVENSER 39
Riksintressen 39
Miljö 39
Hushållning med mark- och vattenområden 40
Natur 40
Miljökvalitetsnormer 41
Fysisk miljö 42
Trafik 46
Hälsa och säkerhet 46
Sociala perspektiv 46
Nollalternativ 47

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att reglera utformningen och omfattningen av den fysiska miljön samtidigt som det möjliggörs för en förtätning samt en mer effektiv och flexibel markanvändning inom fastigheten Tullen 10. Då befintlig sparbanksbyggnad inom planområdet är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull skyddas den i detaljplanen. Detaljplanen syftar även till att göra sparbanksbyggnaden planenlig vilket möjliggör för befintliga verksamheter att kunna utvecklas på platsen.

Huvuddrag

Fastigheten Tullen 10 planläggs för bostäder, kontor och centrumändamål. Då detaljplanen tillåter en mer effektiv och flexibel markanvändning samt möjliggör för befintliga verksamheter att utvecklas kan stråket mellan stadskärnan och stadsutvecklingsområdet Bronäs stärkas. För att stärka centrumstråket krävs att bottenvåning utformas på ett sätt som bidrar med stadsmässighet. För att bidra till detta reglerar detaljplanen att viss del av byggnaders bottenvåning ska användas för centrumändamål eller bostadskomplement.

Den befintliga sparbanksbyggnaden skyddas från rivning och dess kulturmiljövärden säkras från förvanskning samtidigt som detaljplanen öppnar upp för en möjlig utveckling av byggnaden.

Den norra bebyggelsen inom fastigheten Tullen 10 skyddas inte från rivning. Bebyggelsen här byggdes senare än den södra och bedöms inte inneha några betydande värden som motiverar att den ska bevaras eller skyddas. En konsekvens av det kan leda till att byggnaden rivs alternativt byggs om. För att bebyggelse i den norra delen av fastigheten ska förhålla sig till den särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnaden i söder reglerar detaljplanen här placering, volym och utformning. Höjdsättningen har begränsats till vad platsen som högst bedömts tåla vilket utgår från aspekten att sparbanksbyggnadens högdel ska vara normgivande.

Detaljplanens syften går i linje med det sedan tidigare framtagna planprogrammet över platsen.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Ulricehamn, strax norr om det som kan ses som stadens stadskärna. Området för detaljplanen omfattar fastigheten Tullen 10 samt delar av den kommunala fastigheten Bogesund 1:86.

Totalt omfattar planområdet en yta av cirka 9 000 m² varav cirka 4 000 m² hör till fastigheten Tullen 10.

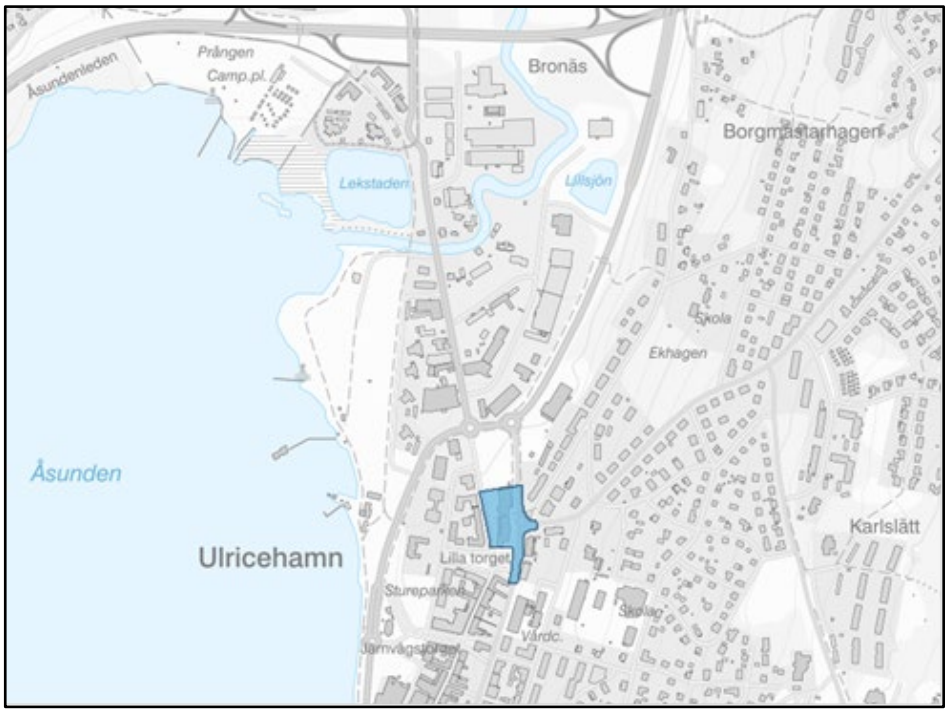


Bild 1. Planområdets läge och utbredning markerat i blått.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tullen 10 ägs av Ulricehamns sparbank. Fastigheten Bogesund 1:86 ägs av Ulricehamns kommun.

Motivering för avgränsning

Planområdet avgränsas i väster och öster mot de befintliga detaljplanerna för kvarteren Krämaren, Kvarnlyckan och Skansen. I norr följer planområdet fastighetsgränsen för Tullen 10. I söder följer planområdet Bogesundsgatan ner förbi Lilla torget för att ansluta mot detaljplanen för kvarteret Europa. Detta för att helt kunna släcka ”Ändring av stadsplan för kvarteret Tullen i Ulricehamns stad (1965)”.

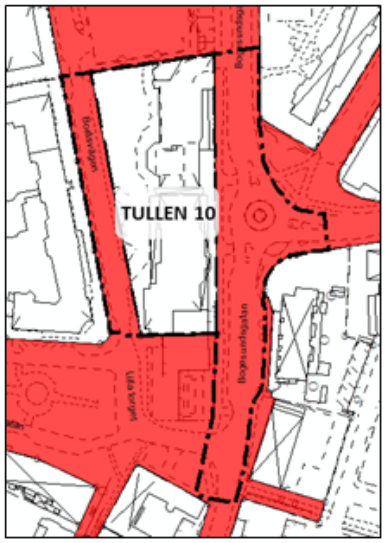


Bild 2. Fastigheter inom planområdet. Kommunal fastighet (Bogesund 1:86) i rött.

Genomförandetid

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

Från den dag detaljplanen fått laga kraft fram tills att detaljplanen ändras eller upphävs har fastighetsägare rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Dock är det tillåtet att ändra eller upphäva detaljplanen om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanen ändras eller upphävas utan synnerliga skäl och utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Allmän plats

Huvudmannaskap

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

Gata

De delar av Boråsvägen och Bogesundsgatan som innefattas i planområdet planläggs, likt de tidigare gjort, som allmän plats **GATA**. Detaljplanen medför således inga förändringar i planläggningen av det befintliga gatunätet eller på gång- och cykelvägar inom området. Detaljplanen planlägger allmän plats **GATA** inom området för att styra var körbar förbindelse till och från fastigheten Tullen 10 får ske. Planläggningen medför också att yta för att omhänderta dagvatten säkerställs samt för att helt släcka en tidigare detaljplan.

Kvartersmark

Användning, bebyggelse och utformning

Fastigheten Tullen 10 planläggs för bostäder (**B**), centrum (**C**) och kontor (**K**). Användningarna syftar till att skapa en flexibel markanvändning när platsen möjliggörs för ytterligare bebyggelseutveckling, vilket är vad detaljplanen primärt syftar till. De valda användningarna går i linje med det tidigare framtagna planprogrammet och möjliggör även för de befintliga verksamheterna på platsen.

Inom kvartersmarken regleras byggnaders höjd med nockhöjdsbestämmelser. I den södra delen av fastigheten Tullen 10, vilket benämns som hus A och B (se bild 3), regleras nockhöjderna utefter de befintliga delarna av sparbanksbyggnaden. Samtliga höjder inom detta området är satta med en viss tilltagen höjd som buffert mot eventuella felmätningar. För sparbanksbyggnadens västra skärmtak är nockhöjden här även satt för att ge mer utrymme för en tillbyggnad. I den norra delen av fastigheten, hus C, regleras nockhöjden till högst +198 meter över havet. Det möjliggör för bebyggelse på upp till sex våningar över markplan sett från Boråsvägen och fyra till fem våningar sett från Bogesundsgatan. Höjdsättningen går i linje med det framtagna planprogrammet som föreslår att sparbanksbyggnadens höjd ska vara normgivande vid exploatering inom kvarteret Tullen.

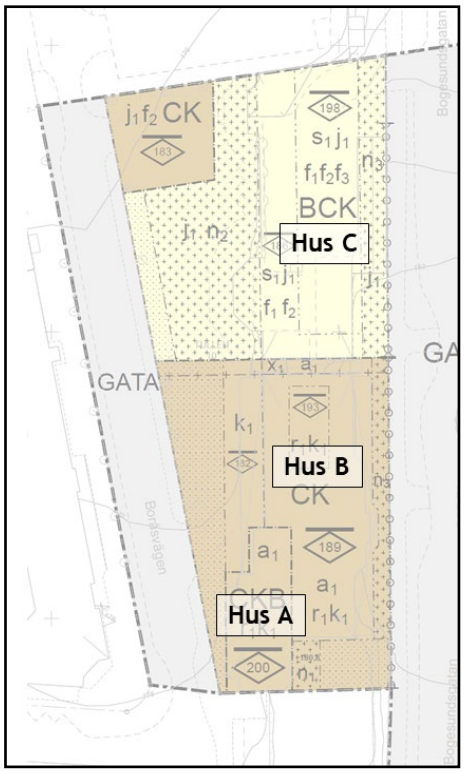


Bild 3. Hus A, B & C inom Tullen 10.

Bestämmelsen **f_3** möjliggör att totalt 50 m² av byggnaden, hus C, får uppföras till en högsta nockhöjd på +203 meter över havet, något som möjliggör för hiss- och trapptorn att nå en eventuell takterrass.

Detaljplanen styr byggnaders utbredning och utnyttjande av marken med prick- och korsmarksbestämmelser. Bestämmelserna säkerställer att områden inom kvartersmark förblir öppna för tillskapandet av platsbildningar och passager. De båda bestämmelserna reglerar att byggnader inte får uppföras ovan mark. Korsmarksbestämmelsen möjliggör emellertid för underjordiska byggnader tänkta bland annat för underjordiska parkeringsgarage, förråd och andra komplement tillhörande de användningar som möjliggörs för platsen. I de södra delarna av fastigheten planläggs marken med prick- och korsmark utefter befintlig sparbanksbyggnad. Detta frånsett längs den västra fasaden av hus B där ytterligare byggrätt tillskapas, ämnad för befintlig verksamhet att utvecklas. Intentionen är här att befintlig huvudentré, lokaliserad på östsidan av byggnaden, ska flyttas till den västra sidan. I den norra delen av fastigheten, hus C, reglerar prick- och korsmark hur en framtida bebyggelsestruktur ska formas vilket medför att den befintliga byggnaden blir planstridig. Den bebyggelsestruktur som detaljplanen reglerar förhåller sig på ett respektfullt sätt mot befintlig sparbanksbyggnad samtidigt som mer mark för platsbildning säkerställs.

I områdets nordvästra del tillskapas en ny byggrätt. Byggrätten här möjliggör för en mindre byggnad på upp till två våningar. Utbyggnad av byggrätten kan fungera som ett sätt att rama in kvarteret och den platsbildning som möjliggörs i den norra delen av fastigheten. Intention finns här för en variant av paviljongsbyggnad vilken kan inrymma tillåtna användningar samt en nedfart till den underjordiska bebyggelse som detaljplanen öppnar upp för.

Södra delen av fastigheten Tullen 10, sparbanksbyggnadens hus A och B, planläggs på så sätt att befintlig byggnad blir planenlig. Detaljplanen tillskapar här en ökad byggrätt vilket öppnar upp för en utbyggnad av sockelvåningen åt väster av hus B. Den framtagna kulturhistorisk beskrivningen av Sparbankshuset, vilken utgör ett kunskapsunderlag för bland annat utveckling av den befintliga byggnaden, ger vägledning för en utbyggnad i detta läge. I den kulturhistorisk beskrivningen nämns bland annat följande om utbyggnad vid ett sådant scenario:

> ”*En utbyggnad av sockelvåningen mot väster i form av inglasning av ytan vid lågdelens, hus B, befintliga skärmtak och passagen under högdelens, hus A, övre plan är möjlig. Det förutsatt att utbyggnad utformas med hänsyn till de två byggnadsvolymernas förskjutning gentemot varandra samt högdelens inbördes förskjutning med mittrisalit. Utbyggnaden vid lågdelen bör placeras något indraget i förhållande till skärmtaket. De fyra rätblockiga pelarna med stenbeklädnad bör fortsatt vara synliga delar av fasad vid utbyggnad av högdelens sockelvåning.*”

En ökad byggrätt med detta motiv går i linje med detaljplanens syfte om att möjliggöra för befintliga verksamheter att utvecklas på platsen.

Vid gestaltning av ny bebyggelse i fastighetens norra del ska särskild vikt läggas på materialval, materialbearbetning och detaljering, vilket regleras med bestämmelsen **f_2**. Detta för att uppnå en god gestaltning och arkitektur intill den särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnaden i söder, sparbanksbyggnaden hus A och B.

Byggnaders bottenvåningar ska här till minst 75% av dess östra samt västra fasadlängd användas till centrum- eller kontorsverksamheter alternativt bostadskomplement, vilket regleras med bestämmelsen $\mathbf{s_1}$. Med bottenvåning åsyftas den nedersta uppförda våningen i markplan. Byggnader av suterrängtyp kan inneha flera bottenplan då de eventuellt ansluter mot markplan i olika nivåer. Bottenvåningar ska uppföras med en ändamålsenlig rumshöjd för centrumverksamheter och för att säkerställa detta reglerar detaljplanen, $\mathbf{f_1}$, att höjden mellan bärande bjälklag inte får vara lägre än 3,5 meter.

Befintlig byggnad inom användningsområde **BCK**, hus C, strider mot detaljplanen. Det påverkar emellertid endast byggnader inom samma användningsområde och förhindrar inte ändringar inom användningsområde **CKB** eller **CK**, hus A eller hus B.

Kulturmiljö

Den befintliga sparbanksbyggnaden, hus A och B, har bedömts som särskilt kulturhistoriskt värdefull och regleras därför med varsamhetsbestämmelse, $\mathbf{k_1}$ samt rivningsförbud, $\mathbf{r_1}$. Varsamhetsbestämmelsen preciserar de generella varsamhetskraven och betyder att befintliga exteriöra karaktärsdrag ska värnas. Exteriört preciseras de väsentliga karaktärsdragen till byggnadens originalkaraktär, fasadkomposition, materialval, proportioner, detaljlösningar och färgsättning. Vid renovering och ändring är det viktigt ur varsamhetssynpunkt att förhålla sig till byggnadens arkitektur och ursprunglig utformning. Viktigt är att bevara ursprungliga karaktärsdrag och att eventuella nya tillägg görs med hänsyn till sparbanksbyggnadens värdebärande egenskaper. Läs mer om de värdebärande egenskaperna under ”Planeringsförutsättningar – *Kulturmiljö”* på sida 32. Detaljplanen reglerar sparbanksbyggnaden med utökad lovplikt för bygglov gällande exteriöra förändringar, $\mathbf{a_1}$.

Skyddsåtgärder

Buller

Där ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad överskrider gällande riktvärden ska ny bebyggelse utformas så att bostäder större än 35 kvadratmeter har minst hälften av bostadsrummen vända mot skyddad sida. Bullerutredning Tullen 10 (2013-04-19) visar att detta är möjligt. Alla bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats där riktvärden för uteplats uppfylls. Framtagen bullerutredning visar att uteplatser kan klara satta riktvärden, exempelvis genom takterrasser med tillhörande bullerskärm. En planbestämmelse om att gällande riktvärden ska följas vid bostadsbyggande finns i plankartan.

Angöring

Detaljplanen reglerar, $\mathbf{j_1}$, att körbara förbindelser till och från fastigheten Tullen 10 endast tillåts mot de båda gatorna Boråsvägen och Bogesundsgatan. Bestämmelsen motiveras av att säkerställa trafiksäkerheten på Bogesundsgatan specificerar detaljplanen även att in- och utfart endast får ske i områdets norra del, där den befintliga in- och utfarten finns.

Tillgänglighet

Den befintliga trappan som löper längsmed sparbankshusets norra fasad är en del av byggnadens originalutformning och skyddas via varsamhetsbestämmelse, $\mathbf{k_1}$. Trappan har en viktig funktion i att koppla samman noden vid Bogesundsgatan ner mot platsbildningen på västra sidan av fastigheten Tullen 10 och vidare mot Boråsvägen. Passagen ska även fortsättningsvis vara allmänt tillgänglig vilket detaljplanen säkerställer med bestämmelse $\mathbf{x_1}$.

Stadskärnan med Storgatan som huvudstråk ska ges möjlighet att via planområdet kopplas samman med utvecklingsområdet Bronäs, lokaliserat norr om aktuellt planområde. För att åstadkomma detta på ett attraktivt och tydligt sätt ses en nod och platsbildning inom fastigheten Tullen 10 som positivt. En platsbildning möjliggörs inom planområdets västra sida där kvartersmark regleras med endast underjordiska byggnader.

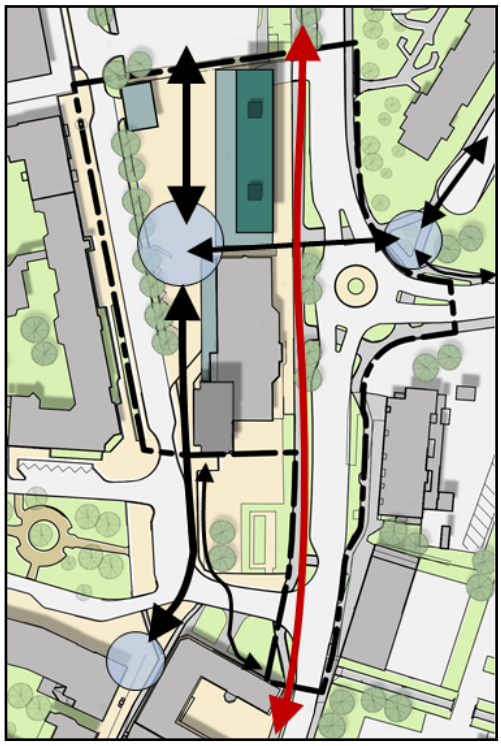


Bild 4. Flödesvägar och noder. Bogesundsgatan (röd) en del i kommunens övergripande cykelvägnät.

Parkering

För att minska påverkan på omkringliggande kvarter och gatustruktur ska parkering anordnas inom fastigheten. Med tanke på den höga exploateringen som detaljplanen medger bör parkering ske i underjordiska garage eller parkeringsdäck för att nyttja marken effektivt. Mark planlagd med korsmark tillåter underjordiska byggnader och möjliggör således för parkeringsgarage under mark.

Mark och vegetation

Detaljplanen reglerar på flera sätt, $\mathbf{n_{1\text{-}3}}$, markens höjdsättning inom kvartersmark. Motivet för bestämmelserna är att på olika sätt säkerställa markens tillgänglighet och användbarhet inom området. Till $\mathbf{n_1}$-bestämmelsen hör även en referens på plushöjd som markeras på plankartan. Trädallén längs Bogesundsgatan ligger inom mark som planläggs som allmänplats och ämnas inte att fällas vid ett genomförande av detaljplanen. Allén längs Boråsvägen återfinns inom mark planlagd som prickmark inom kvartersmark. Här föreslår den framtagna dagvattenutredningen att biofilter och skelettgjordar anläggs. Alléerna längs de båda gatorna skyddas av det generella biotopskyddet.

Tekniska anläggningar

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunala vatten- och avloppsledningar finns, liksom möjligheten till utökad anslutning. Kommunen bedömer att befintligt reningsverk har tillräcklig kapacitet för det som möjliggörs i planen.

Illustrationsplan

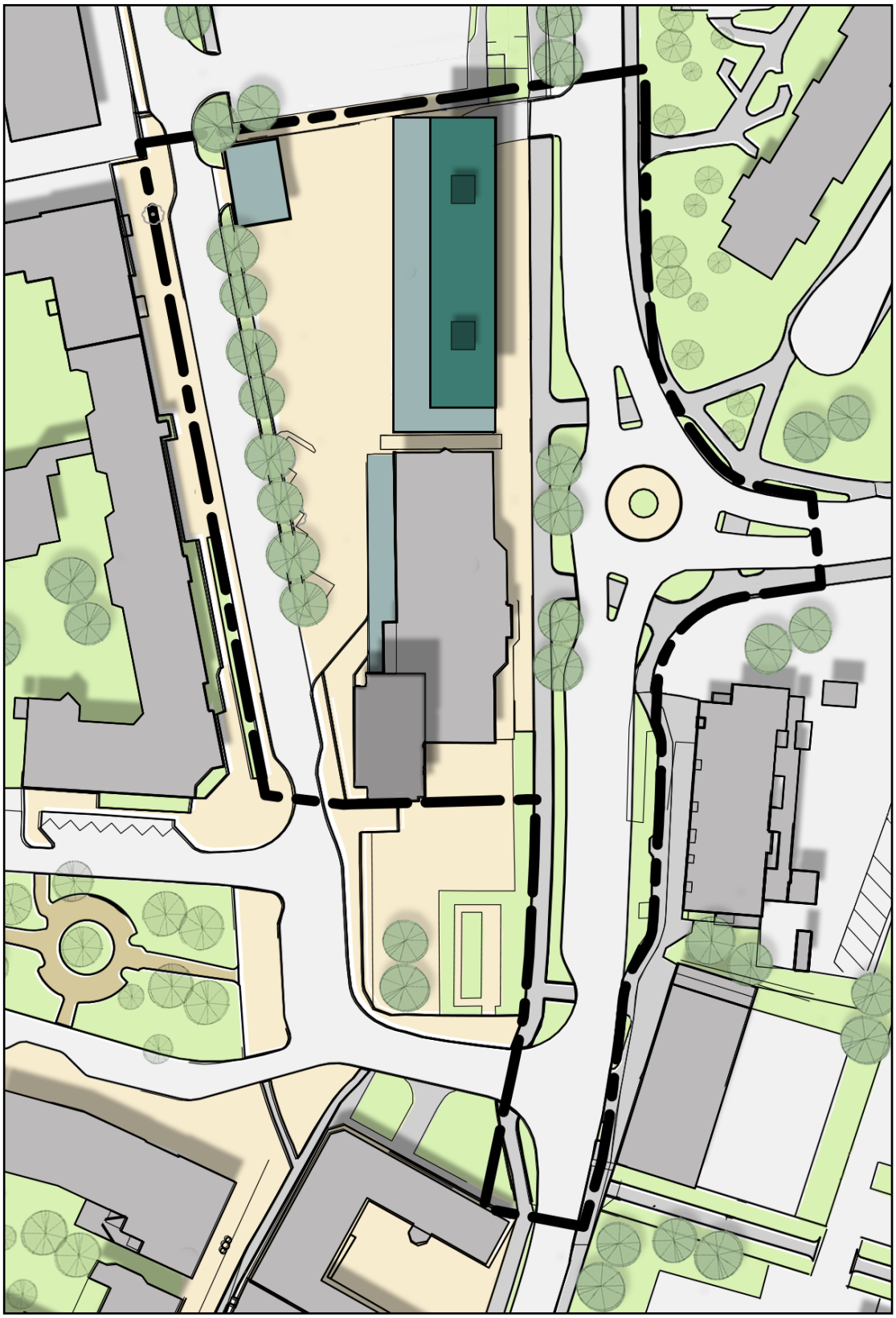


Illustration 1. Illustrationen visar ett exempel på den maximala byggrätten som tillåts i detaljplanen. Grå=befintlig byggnad, grönblå = ny tillåten maximal utbyggnad. Mörkare nyans på ny tillåten bebyggelse indikerar på en högre tillåten höjd.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA

Gata

De delar av Bogesundsgatan och Boråsvägen som ingår i planområdet planläggs som **GATA**. Planläggning av de befintliga gatorna syftar till att säkerställa dess rådande funktion samt möjliggör för användandet av bestämmelsen som reglerar körbar förbindelse. Inom ytor planlagda för **GATA** kan även anläggningar för att fördröja och omhänderta dagvatten tillskapas.

Kvartersmark

B

Bostäder

Användningen möjliggör för utveckling av bostäder i ett centrumnära läge vilket går i linje med översiktsplanen, planprogrammet och således detaljplanens syfte. Bestämmelsen syftar även till att tillåta befintliga bostäder i sparbanksbyggnadens hus A.

C

Centrum

Bestämmelsen tillåter centrumverksamheter och planläggs för all kvartersmark inom planområdet. Bestämmelsen motiveras utifrån syftet med detaljplanen vilket är att marken inom planområdet planeras för att bli en förlängning av stadskärnan och dess tillhörande verksamheter. Genom att möjliggöra för centrumverksamheter kan planområdets funktion bidra till att på sikt koppla samman gågatan i söder med Bronäsområdet i norr vilket är i linje med det framtagna planprogrammet.

K

Kontor

Bestämmelsen tillåter kontorsverksamheter och planläggs för all kvartersmark inom planområdet. Bestämmelsen motiveras utifrån syftet med detaljplanen vilket är att tillåta befintliga verksamheter inom fastigheten Tullen 10 samt tillskapa en flexibel markanvändning inom planområdet. Användningen går i linje med det framtagna planprogrammet över området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Byggnaders användning

S1 **Minst 75% av bottenvåningens västra och östra fasadlängd ska användas till centrum- eller kontorsverksamheter alternativt bostadskomplement, dock ej förråd eller parkering.**

Bestämmelsen syftar till att stärka stråket mellan stadskärnan och stadsutvecklingsområdet Bronäs. Bestämmelsen motiveras av att lokaler för olika verksamheter och bostadskomplement i bottenplan är önskvärt för att ge variation och liv åt gaturummet. Med bottenvåning åsyftas den nederst uppförda våning som ansluter till markplan. Byggnader av suterrängtyp kan inneha flera bottenplan då de eventuellt ansluter mot markplan i olika nivåer.

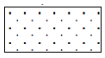
Omfattning

Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

För att reglera höjden på byggnader används bestämmelser om högsta tillåtna nockhöjd angivet i meter över nollplanet RH 2000. Höjden inom den norra delen av planområdet reglerar så att en byggnad, vid maximalt utnyttjande av byggrätten, uppförs med indraget fasadliv sett från väster. Motivet till det är för att samspela volymmässigt med sparbanksbyggnaden. Höjden är förutom med hänsyn till sparbanksbyggnaden satt för att säkerställa siktlinjer för det bakomliggande kvarteret Kvarnlyckan. Detaljplanens reglering av nockhöjd säkerställer så att möjligheten till goda ljusförhållanden för omgivande bebyggelse inte äventyras till följd av en maximal utbyggnad av vad detaljplanen tillåter.

Nockhöjderna för sparbankshuset, hus A och hus B, är satta, med en viss tilltagen marginal, efter befintlig byggnad. För sparbanksbyggnadens västra skärmtak är nockhöjden här även satt för att ge mer utrymme för en tillbyggnad. Bestämmelsen omöjliggör inte eventuellt uppförande av takterrasser ovan det satta värdet för högsta nockhöjd.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Prickad mark reglerar att marken inte får förses med byggnad. Motivet med bestämmelsen är att reglera så att en önskad omfattning av byggnader följs som i sin tur bidrar till planens syfte med att länka samman stadskärnan med utvecklingsområdet Bronäs. Bestämmelsen reglerar även så att öppna platsbildningar samt passager inom planområdet säkerställs.

Underjordisk byggnad får finnas. Ovan mark får byggnader inte uppföras.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för befintliga samt kommande byggnadsverk under mark samtidigt som en öppen yta säkerställs ovan marken. Bestämmelsen möjliggör för garage samt bostads- och verksamhetskomplement under mark. Bestämmelsen bidrar till en effektiv markanvändning.

Utformning

f1 **Bottenvåning får inte ha en lägre höjd mellan bärande bjälklag än 3,5 meter.**

För att säkerställa att bottenvåningar utformas med en tillräcklig rumshöjd för centrumverksamheter regleras att höjden mellan bärande bjälklag inte får vara längre än 3,5 meter. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra för en flexibel användning och utveckling av verksamheter i området. Med bottenvåning åsyftas den nederst uppförda våning som ansluter till markplan. Byggnader av suterrängtyp kan inneha flera bottenplan då de eventuellt ansluter mot markplan i olika nivåer.

f2 **Fasader ska utformas med särskild omsorg.**

Syftet med bestämmelsen är att uppnå en god gestaltning och arkitektur inom byggrätten. Motiv till bestämmelsen finns i att byggrätten angränsar till en byggnad som klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefull. Vid projektering av gestaltningen i detta område ska särskild vikt läggas på materialval, materialbearbetning och detaljering.

f3 **50 m² av byggnaden får överstiga angiven högsta nockhöjd, men inte högre än +203 meter över angivet nollplan.**

Syftet med bestämmelsen är att tillåta en mindre del av byggnadsvolymen sticka upp över den annars reglerade nockhöjden som är satt till +198 meter över nollplanet inom aktuell byggrätt. Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för hiss- och trapptorn till att nå en eventuell takterrass.

Utfart

Körbar förbindelse får inte anordnas.

Bestämmelsen reglerar ut- och infarter inom planområdet. Förbudet motiveras av att säkerställa en god trafiksäkerhet samt till ett jämnare trafikflöde på Bogesundsgatan.

j_1 Körbar förbindelse får endast ske mot Boråsvägen och Bogesundsgatan.

Bestämmelsen syftar till att reglera så att körbara förbindelser endast upprättas mot mark planlagd som **GATA** inom planområdet, på så sätt säkerställs att utfarter från aktuell kvartersmark sker till lämplig mark.

Mark

n_1 Markens höjd får inte ändras.

Marken ovanpå befintlig underjordisk byggnad får inte ändras. Markens höjd ska bibehållas för att inte påverka tillgängligheten och den intilliggande byggnadens kulturhistoriska värden. En referens på plushöjd markeras på plankartan.

n_2 Markens höjd får inte vara högre än +177 meter över angivet nollplan.

Bestämmelsen syftar till att uppförande av underjordiska byggnader inom området ska ha en begränsad påverkan på markytans höjdnivå. Motivet till det är att säkerställa markens tillgänglighet och användbarhet.

n_3 Markens höjd ska följa Bogesundsgatan.

Bestämmelsen syftar till att reglera höjd på mark inom områden som angränsar till Bogesundsgatan, planlagd som allmänplats **GATA**. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa så att kvartersmarkens höjd är tillgänglig och användbar mot trottoaren längs med Bogesundsgatan.

+0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.

Bestämmelsen syftar till vara referensvärde för **n_1** - bestämmelsen på plankartan. Bestämmelsen motiveras av en befintlig markhöjd.

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas.

Bestämmelsen syftar till att skydda sparbankbyggnaden, vilken klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefull, från att i sin helhet rivas. Motivet för bestämmelsen är att byggnaden ska bevaras på grund av dess historiska och kulturhistoriska värde. Bestämmelsen innebär inte att ändringar av byggnaden är omöjlig. Då byggnaden är att betrakta som en särskilt värdefull byggnad prövas sådana åtgärder istället mot förvanskningsförbudet enligt PBL 8 kap. 13 §.

Varsamhet

k1 **Byggnadens exteriöra karaktärsdrag vad gäller byggnadens originalkaraktär, volym, fasadkomposition, materialval, proportioner, detaljlösningar och färgsättning ska värnas.**

Befintlig byggnad innehar kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Varsamhetsbestämmelsen anger därför att byggnadens exteriöra karaktärsdrag ska värnas för att upprätthålla upplevelsen av dessa värden. Även den ursprungliga trappan längs byggnadens norra fasad innefattas av varsamhetsbestämmelsen. Detta då trappan är en del av byggnadskomplexets originaluppförande och skyddas således både för sin karaktär och för sin funktion som passage mellan Bogesundsgatan ner till Boråsvägen.

Skydd mot störningar

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

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

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Det skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet.

Upphävande av strandskydd.

Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

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

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Motivering: Planområdet är sedan tidigare bebyggt och saknar orörd mark.

2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Motivering: Planområdet är avskilt från närmsta strandlinje av både vägar och byggnader i flera led.

Ändrad lovplikt.

a1 **Bygglov krävs för ändringar och underhåll avseende den yttre utformningen.**

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska värden inte förvanskas vid ändring och underhållsåtgärder. Vid tillägg, ändring och underhåll ska originalutförande vara vägledande. Vad som åsyftas med originalutförande beskrivs i den framtagna antikvariska utredningen ”Kulturhistorisk beskrivning av Sparbankshuset” samt finns listade under ”Kulturmiljövärden” under avsnittet ”Planeringsförutsättningar” i planbeskrivningen. Regleringen motiveras av att byggnaden innehar höga kulturhistoriska värden som ska bibehållas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål.

X1 **Markreservat för allmännyttig gångtrafik.**

Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens tillträde och nyttjande av trappan vid sparbanksbyggnadens norra fasad och marken in till den samma. Bestämmelsen motiveras av att passagen via trappan mellan de båda gatorna Boråsvägen och Bogesundsgatan är en del av ett viktigt gångstråk i östvästlig riktning i denna del av staden.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den redovisar vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen fungerar som vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Ansvar för allmän plats

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

Ansvar för olika tekniska anläggningar

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

Ansvar för genomförande av kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, samt kostnader för framtida drift och underhåll av samtliga anläggningar inom kvartersmarken för de ändamål som anges i detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar även för rivning av befintlig byggnation samt eventuella saneringsåtgärder för att möjliggöra för exploatering. Ansvaret omfattar samtliga anläggningar inom kvartersmark.

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

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Exploateringsavtalets avsikt är att hantera de rådighetsinskränkningar, rivningsförbudet, som uppstår i samband med detaljplanen. Läs mer under ”*Ersättningsanspråk för rådighetsinskränkningar*”.

Tidplan genomförande

Då detaljplanen får laga kraft är Ulricehamns sparbanks intention att skicka in ansökan om bygglov för att flytta deras huvudentré från den östra sidan till den västra sidan om byggnadskomplexet. Detta beräknas ske under andra halvan av år 2023. En full utbyggnad av byggrätten i den norra delen av fastigheten Tullen 10 är lägre prioriterad än åtgärden med flytt av entrén och ges ingen tidplan.

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

Rättigheter

Servitut

Ett servitut till förmån för Bogesund 1:86 kommer att tecknas för allmän gångtrafik inom Tullen 10 för att säkra allmänhetens tillgång till området betecknat med $\mathbf{x_1}$ i plankartan.

Ledningsrätt

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten, spill- och dagvatten

Dagvattenledningar inom planområdet bör förses med avstängningsmöjlighet innan de ansluter till det kommunala systemet. En hög rening bedöms vara viktigt då planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde.

För att minska risk för överbelastning av befintligt dagvattensystem och uppnå bättre rening av dagvattnet föreslås blå-gröna anläggningar inom planområdet. Det finns många olika typer av blå-gröna anläggningar, dagvattenutredningen framhåller bland annat införande av biofilter, skelettjordar samt torra dagvattendammar. Gränsdragningen mellan de olika anläggningarna är inte alltid tydlig, då många av anläggningarna utgår från samma principer. Vissa av dagvattenanläggningarna kan anpassas till att hantera både dagvatten, rening och skyfall. Ett tätskikt i botten av anläggningarna bedöms av dagvattenutredningen vara viktigt då planområdet ligger inom primär skyddszon för vattentäkt och infiltration bör undvikas. Dagvattenutredningen framhåller även att dagvattenanläggningarna bör utrustas med bräddfunktion så att även flöden som överskrider dimensionerad volym kan hanteras. Mer information, beräkningar och argument till listade exempel på fördröjnings- och reningssystem finns i dagvattenutredningen, daterad 2021-12-07.

Dagvattnet, efter fördröjning och rening, föreslås genom strypt utlopp ledas till befintliga dagvattenledningar i Boråsvägen.

Släckvattenhantering

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

Grundläggning

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 vid högre exploatering. Eventuellt kan även plattgrundläggning utföras i dessa fall, då 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 framtagen projektering med dess aktuella lastfall.

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

Markmiljö

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

De svagt förhöjda alifathalterna på cirka en meter djup i provpunkt 21M02 (se för detaljplanen bilagd handling; *Miljökontroll Bogesund 1:86*) överensstämmer med noterad lukt vid provtagningen och bedöms härröra från ett mindre lokalt dieselläckage. I samband med schaktning vid kommande byggentreprenad bör den lokala dieselföroreningen avgränsas och grävas bort för omhändertagande hos godkänd mottagare.

Parkering

Med bakgrund av den höga exploateringen som detaljplanen medger bör parkering ske i underjordiska garage eller parkeringshus för att nyttja marken effektivt. Parkeringsgarage bör utformas med stängbara golvbrunnar, dagvattenutlopp eller annat system som säkerställer att kontaminerat släckvatten vid en eventuell brand inte når recipienten. Höjdsättning av marknivån vid nedfart till planerade underjordiska parkeringsgarage bör också ses över för att minimera risken att vatten rinner ner i garaget vid extrem nederbörd.

Antalet nya parkeringsplatser som kan tillföras inom kvarteret begränsas av att befintlig byggnad skyddas från rivning och förvanskning i planen. Parkering ska anordnas inom respektive fastighet. Gemensamma parkeringslösningar för flera

fastigheter är också tänkbart. Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkering inom planområdet tas i bygglovsskedet med bakgrund i gällande parkeringsnorm. Planområdet ligger inom parkeringszon 2 vilket möjliggör för reducering av parkeringstalet enligt kommunens gällande parkeringsnorm.

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

Avfall

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

Rivning av befintliga byggnader

Den nordliga bebyggelsen, hus C, saknar betydande värden och skyddas inte av någon planbestämmelse likt vad den södra bebyggelsen, hus A och B, inom fastigheten gör. Detta innebär att byggnaden helt kan byggas om eller rivas till förmån för ny bebyggelse. Det krävs lov för rivning av befintliga byggnader.

Utbyggnad allmän plats

Gata

Gator är i sin helhet sedan tidigare redan utbyggt inom planområdet. Parallellt med arbetet för den nya detaljplanen omgestaltas Bogesundsgatan med mer yta för gång- och cykelvägar. Restaureringen av Bogesundsgatan sker mellan stadshuset och fram till lilla torget i planområdets södra del.

Utbyggnad vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och avloppsnätet (VA) är utbyggt i anslutning till planområdet.

Dagvattenhanteringen sker till det kommunala dagvattennätet vilket bedöms ha tillräcklig kapacitet. Fördröjning och rening av dagvatten inom kvartersmark uppmuntras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Kommunen har fått kostnader i form av utredningar för framtagande av detaljplanen, detta då detaljplanen fram till samrådskedet även innehöll mark planlagd som kvartersmark i kommunal ägo (del av Bogesund 1:86). Denna del fortsätter emellertid i ett parallellt planarbete. Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren för Tullen 10 som avsett motsvara kommunens kostnader för det fortsatta framtagandet av detaljplanen.

De ekonomiska konsekvenserna för Ulricehamns kommun i avseende på utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats inom planområdet förändras inte vid ett genomförande av detaljplanen. Detta då allmän platsmark inte förändras.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att Ulricehamns Energi AB får kostnader för;

- Underhåll och drift av vatten-, avlopp, och dagvattenanläggningar.
- Underhåll och drift av elnätet och fjärrvärme.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören (Ulricehamns sparbank)

Fastighetsägaren för Tullen 10 bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken, vilket bland annat innefattar kostnaden för lovpliktiga åtgärder och eventuella anslutningsavgifter. Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal.

Avgifter för framställning av nybyggnadskarta, utsättningsavgift och lägeskontroll bekostas av sökanden.

Fastighetsägaren för Tullen 10 kan få ökade underhållskostnader och ett minskat marknadsvärde för sparbankshuset med anledning av att byggnaden förses med planbestämmelser för att skydda dess kulturhistoriska värden. Detaljplanen har, i sin helhet, en värdestegrande påverkan på den privatägda fastigheten inom planområdet. Det på grund av att marken planläggs för fler typer av användningar samt en ökad byggrätt.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

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

Planavgift

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande har reglerats i planavtal mellan kommun och exploatör. Planavgift tas inte ut vid lovärenden.

Ersättningsanspråk för rådighetsinskränkningar

Sparbankshuset bedöms utgöra en särskilt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL och avses därför skyddas från förvanskning. Detaljplanen försätter byggnaden med planbestämmelser för att skydda dess kulturhistoriska värden. Om skada uppkommer för en fastighetsägare i form av ökade underhållskostnader eller minskat marknadsvärde kan det uppstå en skyldighet för kommunen att ersätta den skada som en planbestämmelse om rivnings och förvanskningsförbud medför. Ersättning kan endast bli aktuell om skadan för respektive rådighetsinskränkning går över kvalifikationsgränserna som är satta enligt PBL, se mer nedan.

- Rivningsförbud, $\mathbf{r_1}$, kan medföra en rätt till ersättning enligt 10 kap. 7 § PBL. Detta gäller endast om skadan som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Ersättningsfrågan för rådighetsinskränkning har reglerats i exploateringsavtal mellan fastighetsägaren till Tullen 10 och kommunen. Varsamhetbestämmelse, $\mathbf{k_1}$, avser värna om byggnadens yttre och inre karaktäriserande värden. Varsamhetsbestämmelsen medför ingen rätt till ersättning för fastighetsägaren enligt 14 kap. PBL.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Kvarteret Tullen 10 med dess byggnadskomplex är utpekat i kommunens kulturmiljövårdsprogram. Sparbankshuset i Ulricehamn är att betrakta som en särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad och omfattas därmed av förvanskningsförbudet enlig plan- och bygglagen. Detaljplanen försätter sparbanksbyggnaden med rivningsförbud vilket innebär att byggnaden inte får rivas.

Bevarandekrav

Sparbanksbyggnaden omfattas av förvanskningsförbudet enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Hänsyn till byggnaden har tagits genom att byggnaden skyddas i detaljplanen med varsamhetsbestämmelse samt med rivningsförbud.

Vid underhåll skall åtgärderna anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 14 § PBL och ändringar ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag i enlighet med 17 §. Sparbanksbyggnaden är planlagd med varsamhetsbestämmelse vilket innebär en precisering av de generella varsamhetskraven enligt PBL.

Nya byggnadsdelar och ändringar ska utformas i samklang med byggnadens originalkaraktär och särskild omsorg ska läggas på att skapa en helhet där originaldetaljer och nytillskott kan samexistera. Se listan med värdebärande egenskaper på sida 32 för mer information om sparbanksbyggnadens definierade karaktärsdrag. Inför beslut om lov och i kontrollplanen bör det finnas ett underlag som visar hur byggnadens kulturvärden påverkas av den föreslagna åtgärden. Om byggherren inte har tillräcklig kompetens avseende kulturvärden kan certifierad sakkunnig krävas. Kommunens stadsarkitekt kan vid projektering inom området då medverka och vara behjälplig.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Tidigare och angränsande detaljplaner

  Tidigare detaljplaner för det aktuella området
  - *Ändring av stadsplan för del av Ulricehamn (1957)*
  - *Ändring av stadsplan för kvarteret Tullen i Ulricehamns stad (1965)*
  - *Ändring av detaljplanen för en del av Tullen 10 m.m. i Ulricehamns församling (1990)*

  Angränsande
  - *Detaljplan för Krämaren 4 m.fl. (2019)*
  - *Detaljplan för Kv. Krämaren (1991)*
  - *Ändring av detaljplanen för del av Marknadsplatsen (1988)*
  - *Ändring av stadsplan för del av Ulricehamn (1957)*
  - *Detaljplan för Skansen 1 och 2 m.fl. (2020)*
  - *Detaljplan för Kv. Svalan 7 m.fl. (2015)*
- Planprogram för *Bronäs, Marknadsplatsen och Entré Ulricehamn (2018)*
- Uppdragsbeskrivning för kommunal plan avseende Del av Bogesund 1:86 ”Marknadsplatsen” i Ulricehamn. (2021-02-12)
- Grundkarta Antagande, Tullen 10 m.fl. (2023-03-27)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan - del av Bogesund 1:86 - Marknadsplatsen (2022-06-15)
- Beslut om betydande miljöpåverkan (2022-06-15)
- Skyddsföreskrifter för Ulricehamn vattenskyddsområde, Ulricehamns kommun (beslutad 2012-10-29)
- Kulturmiljövårdsprogram 2002 Del 2 Ulricehamns stad
- Riktlinjer för stadsbyggnad (antagen 2021-01-14)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2019-12-02)

Utredningar

- Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- Bullerutredning Tullen 10 (2023-04-19)
- Dagvattenutredning (Sweco, 2021-12-07)
- PM - Geoteknisk utredning (Markera, 2021-09-30)
- PM - Kulturhistorisk beskrivning av Sparbankshuset (Lindholm Restaurering AB, 2021-09-07)
- PM - Miljökontroll Bogesund 1:86 (VOS, 2021-12-22)
- PM - Riskbedömning avseende drivmedelsförsäljning inom Osdal 1 (MSB - Ulricehamns kommun, 2021)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- PM - Spridningsberäkning (Luft i Väst, 2021)
- Skuggstudie Tullen 10 m.fl. (MSB - Ulricehamns kommun, 2022)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

Översiktsplan Ulricehamn 2040 anger att området för detaljplanen ska möjliggöras för exploatering som syftar till att utveckla tätorten för bostäder och verksamheter. På så sätt skapas förutsättningar att tillgodose de allmänna intressena om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt en god ekonomisk tillväxt och effektiv konkurrens.

Förenlighet med översiktsplan

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

För Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med strategin Tätt och blandat då planen möjliggör för omvandling av en redan ianspråktagen fastighet till bostäder och centrumändamål. En förtätning kan bidra med centrala bostäder och en förlängning av centrumstråket utmed Storgatan. Planen går också i linje med strategin Ett samhälle anpassat till ett förändrat klimat eftersom den minimerar ökningen av hårdgjorda ytor. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

Vid starten av detaljplanearbetet bestod det aktuella planområdet av tre olika detaljplaner. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har passerat. Den äldsta av dem är en ändring av stadsplanen upprättad år 1957. Den senaste planen inom området är från år 1990. De vid planstart gällande användningsbestämmelserna inom planområdet var;

Allmän platsmark
P-PLATS, **GATA**, **PARK** och **VÄG**

Kvartersmark
B-bostäder, **H**- detaljhandel och **A**- allmänt ändamål.

Detaljplan som släcks
När rubricerad detaljplan får laga kraft släcks följande plan:

- Ändring av stadsplan för kvarteret Tullen i Ulricehamns stad (1965)

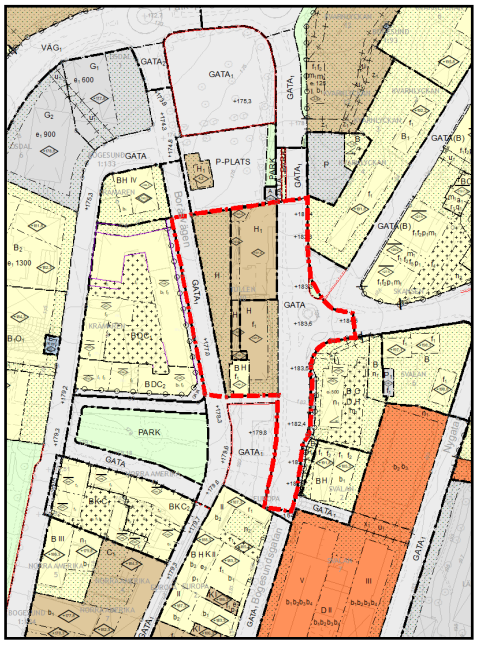


Bild 5. Detaljplanemosaik över området. Planområdet markerat i rött.

Planprogram

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

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

Boråsvägen förbi Marknadsplatsen och Norra- och Södra Kullagatan ska anpassas till gångtrafik och människors rörelsemönster i området, bilen ska här vara underordnad.

Grodparken och Marknadsplatsen ska bli målpunkter för människor genom arkitektur eller verksamheter som leder människor till platsen.

Uppdragsbeskrivning

I den uppdragsbeskrivning som ligger till grund för detaljplanen beskrivs syftet med planen på följande sätt: *”Förtätning och en mer effektiv markanvändning av central mark. Planering av bostäder, kontor och service tillsammans med lösningar för infrastruktur och effektivare parkering”*. Uppdragsbeskrivningen inbegriper det större området som utgjorde planområdet fram till och med samrådskedet. Även då området för detaljplanen reviderats efter samrådet är syftet det samma och således har ingen ny uppdragsbeskrivning upprättas.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde vilket kräver hänsyn och skyddsåtgärder.

Kulturmiljövårdsprogram

I Ulricehamns kulturmiljövårdsprogram från år 2002 beskrivs byggnaden inom fastigheten Tullen 10 som storskalig i förhållande till övrig bebyggelse, samt att den utgör en port in till centrum och är ett obestridligt landmärke i staden. Byggnadskomplexet är till största del uppfört mellan åren 1964–65 och speglar modernismens principer genom byggnadens geometriska kroppar. Det högre huset har två skivor vilka är inbördes förskjutna i höjd och sidled för att understödja den vertikala riktningen. Kvarteret utgör en anläggning med torg, bank, affärer, boende och parkering. Ett kommersiellt centrum som i sin funktion knyter an till den gamla marknadsplatsen, som vid tiden för arbetet med detaljplanen utgör områdets parkeringsplats.

Riktlinjer för stadsbyggnad

Styrdokumentet ska verka vägledande vid utveckling av den byggda miljön och spegla kommunens intentioner gällande stadsbyggnad. Förtätning bör eftersträvas vid stadsutvecklingsprojekt för en mer effektivt nyttjad mark med tätare stadsstruktur och nära avstånd till målpunkter. En blandstad är eftersträvansvärt avseende både en blandning av funktioner samt variation i byggnaders utformning och höjdskala. Vid exploatering ska hänsyn tas till angränsande områden och gestaltning ska förstärka områdets värdebärande egenskaper. Stadens naturliga sluttning mot Åsunden ska användas vid ny bebyggelse, förslagsvis med terrassering och suterränghus. Naturvärden ska i första hand bevaras och i andra hand kompenseras.

Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun

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

Parkeringsnormen för bostäder inom Ulricehamns centrum är åtta bilparkeringsplatser/1000 kvm BTA. Även handikapparkeringar för bostäder samt parkeringar för eventuella verksamheter ska anläggas inom fastigheten. För verksamheter där parkeringsbehovet inte kan tillgodoses inom kvartersmark ska i första hand samutnyttjande och avtal om nyttjande av parkeringar tillämpas innan hänvisning sker till allmänna parkeringsytor. Exploatören kan under planarbete eller bygglovsärende ansöka om reducering av parkeringstal och beslut i frågan tas i miljö- och byggnämnden. I bedömningen beaktas bland annat omständigheter som påverkar byggherrens möjligheter att uppnå parkeringsnormen, till exempel om stora delar av fastigheten redan är bebyggd och om det finns värdefulla byggnader.

Parkeringstalet för cykel är minst en cykelplats per lägenhet vid uppförande av flerfamiljshus. Cykelparkering ska prioriteras framför bilparkering och ska gärna anordnas nära entrén.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresset Ätrans dalgång [P49]. Riksintresset innefattar Ätrans dalgång från Ulricehamns centrala delar och norrut. Ätrans dalgång visar upp en lång kontinuitet med olika kulturlämningar från stenåldern fram till idag. Riksintressen för kulturmiljövård syftar till att skydda värden mot påtaglig skada. Ulricehamns medeltida stadsbildning med torg, gator, dess äldre bebyggelse och den bevarande stadsplanen har pekats ut som kulturhistoriskt värdefullt. Stadskärnan, söder om området, motsvarar fornlämningen L1963:1037 (RAÄ-nr 65:1) som är stadslagret efter Bogesund, vilket är Ulricehamns medeltida föregångare.

Riksintresse för kommunikation

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

Miljö

Mark och vegetation

I stort stiger marknivån från väster +175,5 m ö.h., Boråsvägen, mot öster +184 m ö.h., Bogesundsgatan, inom planområdet. Mellan Bogesundsgatan och Boråsvägen tas nivåskillnaden upp av befintliga byggnader och murar.

Planområdet utgörs av hårdgjord mark bestående av asfalterade parkeringsytor samt en större byggnadsvolym. Utmed gatorna inom planområdet finns rader av planterade träd och buskar.

Förorenad mark

I samband med provtagning för den geotekniska utredningen som genomförts inom planområdet påträffades att jordlagren inom planområdet generellt utgörs av fyllning med 0,5 till 3 meter tjocklek ovan naturligt avsatt jord. Fyllnadsmassorna skickades för analys där det i en av de tre analyserade samlingsproverna påträffades svagt förhöjda halter av medeltunga och tunga alifater i nivå med de generella riktvärdena för KM (känslig markanvändning). De svagt förhöjda alifathalterna på cirka 1 meters djup i provpunkt 21M02, lokaliserat strax utanför planområdet, överensstämmer med noterad lukt vid provtagningen och bedöms härröra från ett mindre lokalt dieselläckage. Inga andra föroreningsparametrar har rapporterats över de generella riktvärdena utöver de nämnda samlingsproverna.

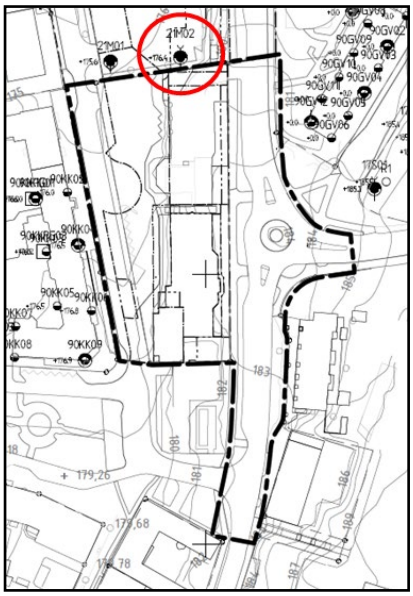


Bild 6. Provpunkt 21M02 strax utanför planområdet.

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

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

Strandskydd

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

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

Hushållning med mark- och vattenområden

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för, med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Befintlig sparbanksbyggnad inom planområdet har betydelse från allmän synpunkt på grund av dess kulturvärden och ska enligt 3 kap. 6 § MB så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Planområdets läge är attraktivt och strategiskt fördelaktigt för utveckling av bostäder och centrumverksamheter vilket är ett angeläget allmänt intresse. Området utgör redan ianspråktagen mark med utbyggd infrastruktur i direkt anslutning till stadskärnan och med nära avstånd till service samt kollektivtrafik. Exploatering i befintlig bebyggelsemiljö innebär ett mer effektivt markutnyttjande och god resurshållning.

Miljökvalitetsnormer

Luft

- **Kväveoxider NOx**

Kväveoxidhalten som årsmedelvärde år 2040 beräknas upp 5–6 mikrogram i större delen av planområdet när bakgrundsvärdet är inkluderat. Under årets 7 sämsta dygn beräknas medelhalten till 15 mikrogram/ m^3 inklusive bakgrundsvärdet strax norr om planområdet, cirkulationsplats vid Falköpingsvägen. Närmare och sedan inom planområdet sjunker halterna successivt ner till 6 mikrogram/ m^3. Under de 175 värsta timmarna på året går halterna upp till drygt 40 mikrogram/ m^3 i norr och cirka 20 – 30 mikrogram/ m^3 i största delen av området.
Miljökvalitetsnormer för kvävedioxid är 40 mikrogram/ m^3 som årsmedelvärde, 60 mikrogram/ m^3 som dygnsmedelvärde och 90 mikrogram/ m^3 som timmedelvärde. Dessa värden får överskridas 7 dygn respektive 175 timmar om året. Miljömålet är 20 mikrogram/ m^3 som årsmedelvärde och 60 mikrogram/ m^3 som timmedelvärde. Miljökvalitetsnormerna och miljömålet för kvävedioxid beräknas underskridas.

- **Partiklar PM10**

Partikelhalterna för år 2040 beräknas inom planområdet upp till 13 mikrogram/ m^3 som årsmedelvärde. Under årets 35 sämsta dygn blir det endast marginell skillnad på halterna jämfört med årsmedelvärdet.
Miljökvalitetsnormer för partiklar PM10 är 40 mikrogram/ m^3 som årsmedelvärde och 50 mikrogram/ m^3 som dygnsmedelvärde. Detta värde får överskridas 35 dygn om året. Miljömålet är 15 mikrogram/ m^3 som årsmedelvärde och 30 mikrogram/ m^3 som dygnsmedelvärde. Miljökvalitetsnormerna och miljömålet för PM10 beräknas underskridas.

- **VOC**

Medelhalterna av VOC från bensinstationen blir som mest 5 mikrogram/ m^3 luft i planområdet.
Det finns enbart miljökvalitetsnorm för bensen i VOC-gruppen. MKN för bensen är 5 mikrogram/ m^3 som årsmedelvärde. Vid mätningar av VOC har det konstaterat att bensen vanligen står för cirka 20–30% av VOC. De två övriga vanligaste komponenterna är toluen och xylen. De vanligaste källorna är avgaser och bensinångor.

Vatten

- **Status**

Berörd vattenförekomst som tar emot dagvattnet från planområdet är Åsunden. Åsundens ekologiska status är klassificerad till måttlig status och baseras i huvudsak på växtplankton som indikerar påverkan från näringsämnen men även fisk som indikerar att de är påverkade av näringsämnen och vandringshinder. Halten av syrgas i Åsunden har vid botten uppmätts till 3–5 mg/l och i Yttre Åsunden är halten nere under 1 mg/l och status klassificeras därför som dålig. I VISS anges att den kemiska statusen ej uppnår god, på grund av halten kvicksilver och bromerade difenyletrar.

- **MKN**

Beslutad miljökvalitetsnorm (MKN) är satt till god ekologisk status 2021 (Förvaltningscykel 2, 2017-02-30). Föreslagen miljökvalitetsnorm är satt till god ekologisk status 2033 (Förvaltningscykel 3, 2020-11-02) med motiveringen att om åtgärder sätts in till 2027 krävs ytterligare tid för vattenmiljön att återhämta sig. Miljökvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus skall uppnås (inget årtal är satt), med mindre stränga krav med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar samt PBDE. De nuvarande halterna i utgående vatten av dessa ämnen får dock inte öka.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller är en målsättningsnorm där det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. I samband med exploatering ska gällande riktvärden för buller klaras.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Inom fastigheten Tullen 10 finns ett byggnadskomplex med olika sorters handel, restaurang och kontorsverksamheter. Ulricehamns sparbank är den mest framstående verksamheten. Byggnadskomplexet inom Tullen 10 delas in i 3 delar, hus A, B och C (se bild 7), dessa byggnadsdelar är planstridig mot tidigare detaljplan.

Ritningarna till, sparbankshuset, hus A och B, utfördes av Sven Vejde från Sparfrämjandets Arkitektkontor i Stockholm (Svenska sparbanksföreningens avdelning för Sparpropaganda). Huvudentreprenör blev byggföretaget Bygg-Sjögrens. Arbetet utfördes i två etapper mellan åren 1964–65 och invigdes 1 mars 1965.

Hus A, högdelen vars nocköjd är inmätt till +198,5 meter över havet, och hus B, lågdelen, består av två rektangulära rätblock där A är ställd på högkant och B ligger utsträckt i nord-sydlig riktning. Sparbankhusets fasader är klädda med skivor av lågerhuggen betong som till stor del är uppblandad med ballast. På högdelen förekommer låga socklar i krysshamrad granit. Taken är platta och saknar markerad takfot. Blockvolymerna är sammansatta i det nordöstliga hörnet av A och det sydvästliga hörnet av B vilket bryter upp byggnadskomplexet med flera förskjutningar i sidled. Förskjutningarna förstärks med en bred mittrisalit mot väster på hus A, som löper över 6 av volymens 7 våningar. Sparbanksbyggnaden inom Tullen 10 är upptagen och beskrivs i kommunens kulturmiljövårdsprogram från (2002).

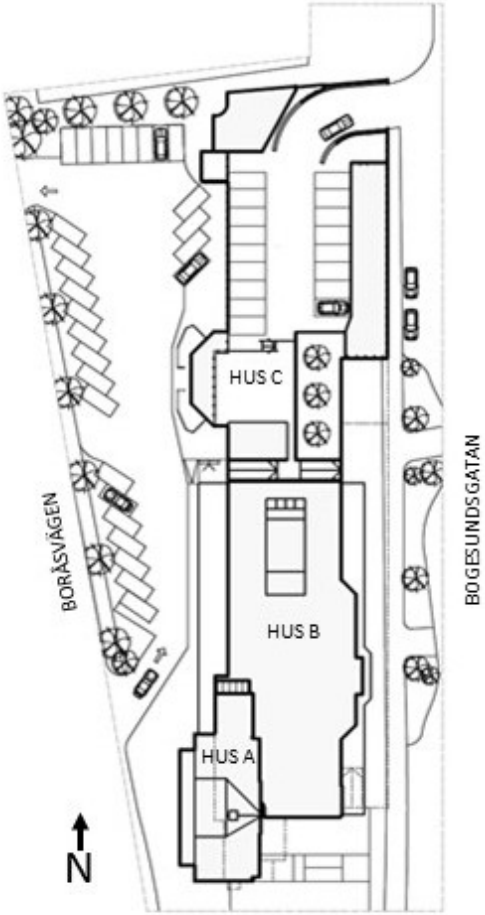


Bild 7. Byggnadskomplex inom Tullen 10.

Hus C består av en lägre byggnad som innehåller ytor för garage och handel. Taket på hus C utgörs av ett parkeringsdäck för bankens kunder och personal, med infart från Bogesundsgatan. Hus C är en senare tillbyggnad än de övriga delarna och bedöms således inte inneha några betydande värden att den bör bevaras eller skyddas.

Bild 8. Befintlig bebyggelse inom fastigheten Tullen 10.

Stadsbild

Ulricehamns historia som handels- och hantverksstad går tydligt att urskilja i den äldre stadskärnan. Bebyggelsen i den äldre stadskärnan är av en småskalig karaktär med huvudsakligen låga byggnader mellan två till tre våningar. Platsen för fastigheten Tullen 10 är lokaliserad strax norr om den gamla stadsporten Norrtull, stadens ursprungliga norra entré, vilken ledde in till Storgatan som var genomfartsgata igenom den äldre stadskärnan. Dagens byggnadskomplex utgör ett tidstypiskt exempel på 1960-talets centrumanläggningar vars funktion knyter an till den gamla marknadsplatsen. Sparbanksbyggnaden utgör idag en port till centrum och är ett obestridligt landmärke i staden.

Bild 9. Sparbanksbyggnadens högdel sett från norra delen av Storgatan.

Skyddsrum

Inom fastigheten Tullen 10 återfinns ett skyddsrum med plats för 99 personer enligt MSB:s, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, skyddsrumskarta. För att ta bort ett skyddsrum krävs tillstånd från MSB.

Kulturmiljö

Historik

Från 1622 till 1810 tog kronan upp tull på de varor som fördes in i städerna för försäljning och staden Ulricehamns planlagda område var därmed begränsat av tullstaketet med stadsportarna Norrtull, mark som idag utgörs av kvarteret Tullen, och Södertull fram till 1812. Tullkammaren inom Norrtull i Ulricehamn fick dock vara kvar ända till år 1864 för kontroll av de utresande knallarna. Resehandeln var Ulricehamns huvudnäring (fram till 1864 då de speciella rättigheterna togs bort). Varje år utgick omkring 600 handelsfärder från Norrtull till övriga Sverige och ända till Norge. År 1841 anlades Lilla Torget vid Norrtull. Söder om tullhuset låg den så kallade Bryggerigården, tidigare kallad Erdmandtska gården efter en gårdsägare på 1700-talet. Från 1840-talet bedrevs här ett bayerskt ölbryggeri och en ölkrog. Erdmandtska gården, som hade genomgått flera ägobyten, brann delvis ned. Tullhuset och Bryggerigården revs 1961 för uppförande av Sparbankshuset.

Kulturmiljövärden

Kvarteret Tullen 10 med dess sparbanksbyggnad är utpekat i kommunens kulturmiljövårdsprogram från år 2002 och ska skyddas i detaljplanen då den besitter stora kulturhistoriska värden och är ett landmärke i staden.

Ur den kulturhistoriska beskrivningen av Sparbankshuset framgår vilka värdebärande egenskaper som ska vara vägledande vid tillägg, ändring eller underhåll för sparbanksbyggnaden. Dessa är bland annat:

- *Fasadkomposition med vertikal verkan i högdel och horisontell verkan i lågdel. Vertikalt monterade rektangulära stenskivor, rätblockiga murpelare samt vertikala glasade fasadsektioner på högdel gentemot horisontellt monterade rektangulära stenskivor, horisontellt glasad fasadsektion samt avsaknad av murpelare på lågdel.*
- *Klockan på högdelens södra fasad förstärker byggnadens egenskap som landmärke.*
- *Fönsterbröstningar i tonat glas (svart ton på högdel, vit ton på lågdel).*
- *Förskjutningar i fasadlivet: indragna sockelvåningar och balkonger, indragen takterrass samt utskjutande mittrisaliter.*
- *Låg sockel i krysshamrad granit. Trappor och terrasseringsmurar i granit.*
- *Skärmtak, flacka tak, avsaknad av utskjutande takfot.*

Sedan uppförandet av sparbanksbyggnaden har följande förändringar gjorts på byggnaden:

- *I skärningspunkten mellan högdelen och lågdelen finns en tillbyggnad från 1990-talet bestående av en trapphusvolym med hiss.*
- *Skärmtak över trappan vid lågdelens norra gavelfasad*
- *Centralt placerat burspråk på lågdelens norra gavelfasad.*
- *Tillbyggnad av fläktrummet på lågdelens tak.*
- *Skärmtakens undersida försågs sannolikt 1990 med ny panel målad i ljus kulör på 1990-talet. Glaspartier inklusive entréer och skärmtak mot öster är ombyggda sedan uppförandet.*

Dessa ses inte som värdebärande egenskaper för byggnadskomplexet och ska inte vara vägledande vid tillägg, ändring eller underhåll.

Inom planområdet saknas i övrigt de värden som riksintresset för kulturmiljövård avser skydda. Möjlig påverkan på rikssvärden kan ske om ny bebyggelse innebär visuell effekt på de angränsande bebyggelseområdena. Ny bebyggelse ska därför förhålla sig till de riksvärden som finns i anslutning till området gällande skala och volym. Vid eventuell konflikt mellan tänkt exploatering och riksintressena ska det som riksintressena avser skydda prioriteras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Boråsvägen och Bogesundsgatan löper längs med planområdets västliga respektive östliga del. Samtliga gator och vägar inom området har en högsta tillåtna hastighet på 40 km/h. Bogesundsgatan i planområdets nordöstra del är en av stadens mest trafikerade vägsnitt med en uppmätt årsdygnstrafik på cirka 11 000 fordon år 2022. Boråsvägen i planområdets västra del har vid samma tid en uppmätt årsdygnstrafik på cirka 2 000 fordon.

Gång- och cykelvägar

Trottoarer ämnade för gångtrafikanter återfinns längs samtliga vägar och gator inom planområdet. Bogesundsgatan ingår i kommunens övergripande cykelvägnät. På övergripande nät prioriteras framkomligheten. Det går att hålla hög och jämn fart och antalet konfliktpunkter minimeras. I takt med att antalet cyklister ökar på det övergripande nätet bör gående och cyklister separeras från varandra. I VGR:s cykelpotentialstudie från 2018 är sträckan det stråk inom kommunen med överlägset störst potential för cykelpendling till och från arbetet.

Ett gångstråk återfinns även i centrala delarna av planområdet och löper längs den västra sidan av byggnaderna inom fastigheten Tullen 10, gångstråket slutar emellertid när den når den stora parkeringen på Marknadsplatsen.

Strax väster om planområdet vid Ulrikaparken finns banvallen, den nedlagda järnvägen, som numera är asfalterad. Här kan man cykla hela vägen västerut till Borås, norrut till Falköping och söderut mot Tranemo.

Kollektivtrafik

Inom planområdet återfinns en busshållplats, den är belägen på Bogesundsgatan och har namnet Sparbanken. Ulricehamns busstation är belägen cirka 250 meter ifrån planområdet. Busstationen är den viktigaste punkten för kollektivtrafik i Ulricehamn, både för resor inom kommunen men också för resor till kringliggande kommuner i regionen.

Götalandsbanan

Planområdet ligger inom Trafikverkets utredningsområde för en eventuell sträckning av den framtida höghastighetsjärnvägen Götalandsbanan. Planområdets läge och grad av ianspråktagande gör dock att det inte bedöms som sannolikt att området i framtiden kan bli en del av järnvägsområdet.

Parkering

Inom planområdet återfinns cirka 60 parkeringsplatser. Inom fastigheten Tullen 10 finns cirka 25 stycken markparkeringar och cirka 16 platser på taket av den norra byggnaden, hus C. Bogesundsgatan och Boråsvägen inrymmer cirka 10 gatuparkeringar vardera inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det allmänna vatten- och avloppsnätet med serviser mot både Boråsvägen och Sturegatan. Avrinningen i planområdet ansluter till det allmänna ledningsnätet för dagvatten genom servisledningar. Servisledningarna är i sin tur kopplade mot rännstensbrunnar för hårdgjorda ytor och stuprör för avrinning från byggnadstak. De tekniska förutsättningarna bedöms således som goda.

El, tele, fiber, värme

El, tele, bredband och värme finns framdraget till planområdet.

Brandvattenförsörjning

I anslutning till planområdet återfinns två stycken brandposter med god kapacitet. Således bedöms brandvattenförsörjningen till planområdet vara uppfylld.

Avfall

En återvinningsstation återfinns cirka 450 meter norr om planområdet. En större återvinningscentral (Övreskog) finns strax norr om Ulricehamns tätort, cirka 6 km bilväg från planområdet.

Geotekniska förhållanden

I detaljplanearbetet har en geoteknisk utredning tagits fram. Utredningen resulterade i att stabilitetsförhållandena inom planområdet ska ses som goda och tillfredställande för både befintliga och blivande förhållanden.

Jordlagren inom planområdet utgörs generellt av fyllning med 0,5 till 3 meter tjocklek ovan naturligt avsatt jord. Fyllningens sammansättning är heterogen men består huvudsakligen av sand med inslag av mulljord, lera, silt och grus.

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.

I samband med detaljprojektering ska kompletterade geotekniska undersökningar utföras för aktuell byggnad med dess specifika utformning, såsom källarvåning eller motsvarade. Undersökningen syftar till att utgöra underlag för bedömning av pältyp och pållängd samt ge underlag till dimensionering av pålar och temporära konstruktioner.

Hydrologiska förhållanden

I arbetet för detaljplanen har grundvattenytan mätts i två filterbestyckade rör installerade i friktionsjorden under de ytliga ler- och siltlagren, placerade i södra respektive norra sidan av den stora parkeringsytan strax norr om planområdet. Mätningarna visar vid korttidsmätning under augusti och september 2021 på en grundvattenyta kring mellan +167 till +168 m ö.h., dvs mellan 7,5 och 9 meters djup. Detta stämmer även väl överens med mätningar utförda sydväst och sydöst om planområdet där en lågt belägen grundvattenyta mätts under juni och augusti år 2017 och 2019 och under februari år 2018.

Grundvattennivåerna i jorden bedöms ligga lägre än eventuella källarplan. Med hänsyn till utförda grundvattenobservationer bedöms inte schakt för källare eller dränering utmed källare medföra någon risk för omgivningspåverkan med avseende på grundvattennivån.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Enligt en framtagen bullerkartläggning från år 2018 går det att utläsa att bullernivåerna längs vägarna Boråsvägen och Bogesundsgatan uppnår en nivå av 70 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Längre in i området på ytorna mellan de parallella vägarna ligger nivåerna på 55–60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Endast ett fåtal mindre platser inom planområdet kan utifrån den gjorda bullerkarteringen ses som tysta, nivån ligger då på 40–45 dB(A). Sedan bullerkarteringen togs fram har hastigheterna på vägarna inom områdets sänkts från 50 km/h till 40 km/h vilket kan ha positiva följder på bullernivåerna.

Vid utformning av nya byggnader ska hänsyn tas till att planområdet är utsatt för buller från omgivande gator. Bullerutredning Tullen 10 (2023-04-19) ger förslag på åtgärder för att klara de ljudkrav som finns gällande bostadsbyggande. Åtgärder som nämns är bland annat att sovrum ska vändas mot skyddad sida samt att takterrass kompletteras med bullerskärm för att klara satta riktvärden för uteplats. Uteplats som uppfyller satta riktvärden kan även tillskapas vid eventuellt kommande bebyggelses västsida. En planbestämmelse som reglerar att bostadsbyggnader och dess utemiljöer uppförs på ett sätt så att de uppfyller riktlinjerna för buller ska finnas med i plankartan för att säkerställa boendemiljön.

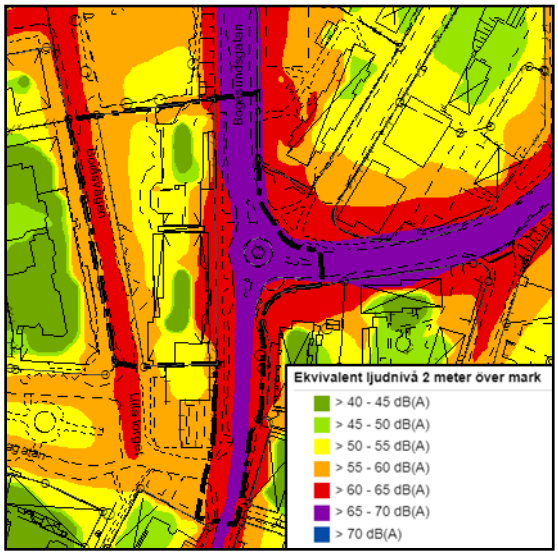


Bild 10. Befintliga bullernivåer inom planområdet.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet riskerar inte att översvämmas vid höga vattenstånd från sjön Åsunden. Det eftersom sjöns högsta beräknade vattennivå ligger på cirka +165 m ö.h. och planområdets lägsta punkt ligger på cirka +175 m ö.h.

Risk för översvämning efter skyfall

Vid 90 mm regn, ungefär motsvarande ett 100-års regn med en varaktighet på 6 timmar, visar den framtagna dagvattenutredningen att en lågpunkt inom Bogesundsgatan i planområdet södra del kan ansamla vatten i en mindre yta. Ansamlingen beräknas utifrån utredningen få ett djup om maximalt 0,25 meter. Dagvattnet rinner vid ett sådant scenario ytledes via lilla torget för att sedan tas omhand på Boråsvägen. Detta bedöms inte orsaka några störningar för kommande byggnation inom planområdet.

Störningar från angränsande drivmedelsförsäljning

Den befintliga drivmedelstationen inom fastigheten Osdal 1 ligger i nära anslutning till planområdet och därmed inom nära avstånd till planerad ny bebyggelse inom fastigheten Tullen 10. Avståndet har därför föranlett att ett PM för *Riskbedömning avseende drivmedelsförsäljning inom Osdal 1* tagits fram av förvaltningen.

Slutsatsen från riskutredningen slår fast att avståndet mellan planerad byggrätt till närmsta riskpunkt inte får vara mindre än 25 meter. Vid planläggning för **K**-kontor, **C**-centrumverksamheter och **B**-bostäder närmare än 50 meter från närmsta riskpunkt ska åtgärder arbetas in i plankartan.

Störningar i form av buller, ljus och lukt ifrån den befintliga verksamheten bedöms inte påverka skyddsavståndet ytterligare.

Aktuellt planområdet ligger på ett avstånd om cirka 60 meter samt på en högre höjd än drivmedelsstationen. Förvaltningen bedömer, efter slutsats från den framtagna riskbedömningen, att några bestämmelser om skyddsåtgärder gentemot drivmedelsstationen inte behöver implementeras i plankartan.

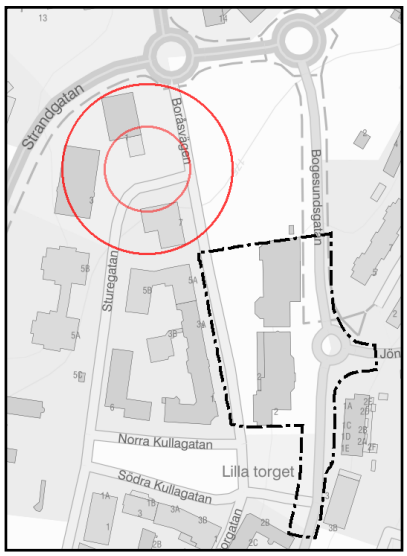


Bild 11. Skyddsavstånd från befintlig anslutning av cistern. Inre cirkeln symboliserar 25 meter och den yttre ringen 50 meter.

Farligt gods

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

Radon

Enligt kommunens radonriskkartering ligger hela planområdet inom normalriskområde för radon. Detta då marken består av lera och övervägande morän.

Service

Kommersiell och offentlig service

Området ligger i centrala Ulricehamn och innefattar kommersiell service så som bank och andra centrumverksamheter. Planområdet har även nära tillgång kommunal service så som skola och vård. Närmaste förskola är Kvarnlyckan som ligger belägen cirka 500 meter från planområdet. Bogesundsskolan ligger cirka 150 meter från planområdet och är den närmaste grundskolan. Högstadieskola finns i form av Stenbocksskolan på cirka 550 meters avstånd.

Livsmedelsbutik finns att tillgå cirka 150 meter norr om planområdet. En vårdcentral ligger i direkt anslutning till planområdets sydöstra del, på adressen Nygatan 7. Både bibliotek och Folkets hus med biograf finns inom 500 respektive 400 meter från planområdet.

Sociala perspektiv

Rekreation

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

Trygghet

En stor del av utemiljön inom planområdet är prioriterad till motortrafik genom anlagda gator och parkeringsplatser. Dessa miljöer kan orsaka en otrygg känsla för gång- och cykeltrafikanter.

Barnperspektiv

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

Då en stor del av utemiljön inom fastigheten Tullen 10 i utgångsläget är prioriterad till motortrafik innehåller platsen för planområdet begränsade miljöer för barn eller ungdomar att uppehålla sig vid. Befintliga gång- och cykelvägar i närområden innebär till stor del trafikseparerade och säkra vägar för barn mellan planområdet och skolor. Fastigheten besitter emellertid ytor, vid omprioritering från fordonstrafik, som ur ett barnperspektiv skulle kunna utformas på ett bättre sätt.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljövård och kommunikation

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

Miljö

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

Detaljplanen bedöms medföra en positiv påverkan på kulturmiljövård då planen säkerställer ett bevarande av en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ny bebyggelse regleras genom placering, volym och utformning för att säkerställa att hänsyn tas till riksintresset för kulturmiljövård. En viss negativ omgivningspåverkan bedöms kunna uppstå avseende buller. Tillfälliga störningar vid byggnation samt en marginellt ökad trafikmängd på grund av tillförseln av bostäder kan innebära ökade bullernivåer. Den sammanvägda bedömningen av detaljplanens miljöpåverkan är att dess effekter är övervägande positiva.

Strandskydd

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

Dagvatten

En dagvattenhantering där dagvatten leds till det allmänna dagvattennätet efter eventuell fördröjning bedöms som tillräcklig. Eftersom fastigheten redan är bebyggd och till största del utgörs av byggnader och andra hårdgjorda ytor beräknas inte dagvattenavrinningen från planområdet öka som en konsekvens av detaljplanens genomförande. En exploatering kan däremot bidra med en förbättrad situation än dagsläget då fördröjande åtgärder kan implementeras. Detaljplanen säkerställer, via prick- och korsmark, att inga byggnader uppförs så att instängda ytor där vatten vid kraftig nederbörd kan ansamlas.

Framtida förhållanden, efter exploatering, av området bedöms som bättre ur vattenförvaltningssynpunkt än nuvarande förhållanden. Åsundens ekologiska och kemiska status bedöms inte försämras av dagvattnet från planområdet efter ombyggnation. Föroreningsbelastningen i dagvattenflödet från planområdet bedöms som marginell då den i stort förblir oförändrad samt för vissa ämnen minskar i

jämförelse med befintlig belastning. Inga reningskrav har därför angivits. En hög rening bedöms dock vara viktigt då planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde.

Vattenskyddsområde

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka det aktuella vattenskyddsområdet negativt. Rådande skyddsföreskrifter ska följas.

Vatten och avlopp

Ett genomförande av planen kan vid full utbyggnad medföra en ökning av cirka 40 bostäder jämfört med dagsläget. Kommunens bedömning är att befintligt reningsverk klarar av att hantera denna utökning.

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Detaljplanen innebär till största del en vertikal förtätning på redan ianspråktagen mark där befintlig infrastruktur i form av gatu- och ledningsnät kan utnyttjas. Planläggningen innebär därav ett mer effektivt markutnyttjande och god resurshållning. Ett genomförande av planen innebär ett tillskott av nya bostäder i ett centralt läge vilket stärker kundunderlaget för verksamheter i centrum och kan minska resbehovet för de boende. Planen möjliggör även för utbyggnad av parkeringsgarage vilket möjliggör för en mer effektivt nyttjad mark. Detaljplanen innebär även att fastighetens kulturvärden försätts med skydd mot förvanskning och att omgivningens kulturmiljö skyddas från åtgärder som kan medföra påtaglig skada.

Natur

Naturvärden

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande på naturvärdena är i huvudsak positiva. Detta då detaljplanen möjliggör för platsbildning väster om det befintliga byggnadskomplexet inom fastigheten Tullen 10. Antal träd inom området bedöms efter planens genomförande att öka. Eventuella nya träd kan med fördel planteras i tillkommande platsbildning.

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

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplanens genomförande bedöms utifrån resultatet som redovisas i dagvattenutredningen, daterad 2021-12-07, inte leda till en försämring av den kemiska- eller ekologiska statusen i Åsunden (recipient) eller medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Bedömningen grundar sig även i att området fortsätter vara planlagt för kvartersmark med snarlik användning och exploateringsgrad som tidigare. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller minska chanserna att uppnå god status i nämnda recipient enligt beslutad miljökvalitetsnorm.

Miljökvalitetsnormer för buller

Enligt den framtagna trafikbullerkarteringen från år 2018 och bullerutredningen från år 2023 är området utsatt för höga bullernivåer. Genom placering, planlösning eller storlek på lägenheter kan satta riktvärden för bostadsbyggande klaras. Vid byggnation inom området kommer buller tillfälligt att uppstå.

Fysisk miljö

Stadsbild

Vid uppförande av nya byggnader kommer en påverkan på stadsbilden att ske. I Ulricehamn, som är en stad med stora höjdskillnader, blir påverkan än mer tydlig då byggnader syns från flera platser i staden.

Det framtagna planprogrammet över området ger riktlinjer om att sparbanksbyggnaden ska vara normgivande i höjd för de nya byggnaderna i området, något som detaljplanen via dess nockhöjdsbestämmelser reglerar. Då ny bebyggelse anpassas till omgivande arkitektoniska formspråk och kulturmiljön, genom detaljplanens bestämmelser, säkerställs att ny bebyggelse förhåller sig till dess omgivning. Ett maximalt utnyttjande, för vad detaljplanen tillåter, av marken får till följd att ny bebyggelse blir synlig från flera håll i staden och kommer att påverka stadsbilden med en något förändrad siluett. Kommunen bedömer emellertid att ny bebyggelse inte kommer påverka stadsbilden på ett sätt som skadar den och inte heller innebära risk för påtaglig skada på stadskärnans riksintresse för kulturmiljö.

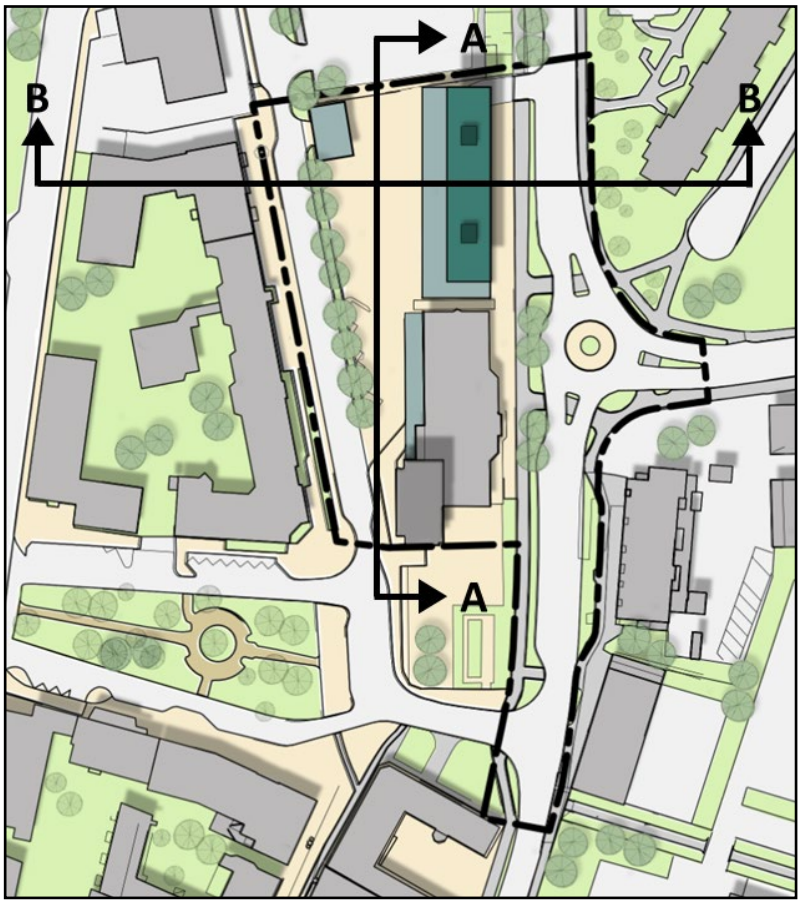
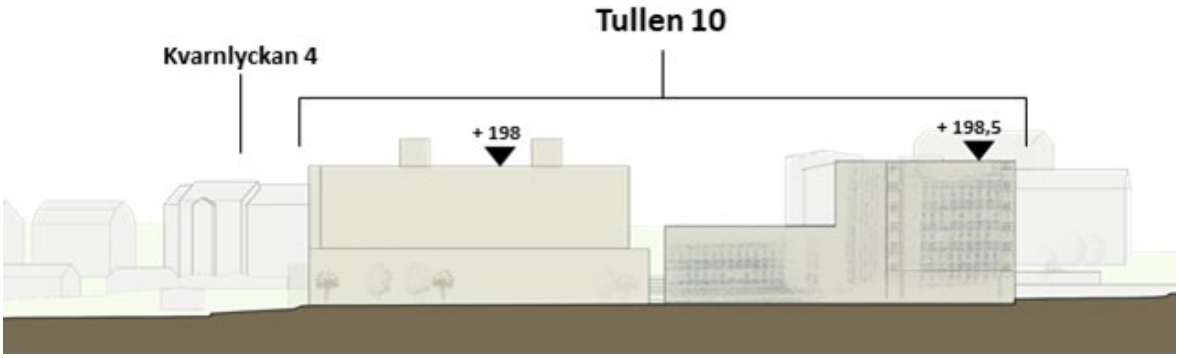
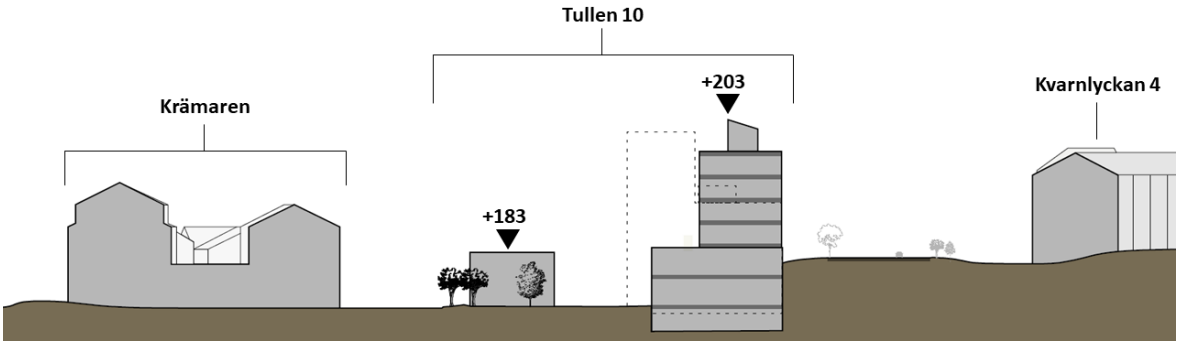


Bild 12. Sektioner för hur en maximal utbyggnad av detaljplanen kan påverka stadsbilden.



Sektion A – A



Sektion B – B

Sol- och skuggförhållanden

Kommunen har tagit fram en översiktlig sol- och skuggstudie över framtida förhållanden, se bild 13 och 14 på nästa sida, med utgångspunkt i placering och höjd på föreslagna byggrätter. Bilderna i studien är tagna från sydväst och visar maximal möjlig bebyggelse enligt detaljplanen. Öster om aktuellt planområde syns befintlig bebyggelse på kvarteret Kvarnlyckan och till väster om planområdet syns kvarteret Krämaren.

Resultatet av sol- och skuggstudien visar att även då skuggorna faller som längst från den simulerade nya bebyggelsen påverkar dessa inte solljusinsläppet för byggnaderna i de angränsande kvarteren. Studien visar även att förutsättningar finns för att uppfylla kraven för dags- och solljusinsläpp i bostäder inom fastigheten Tullen 10. För fler simulerade bilder från sol- och skuggstudien se bilagd utredning.

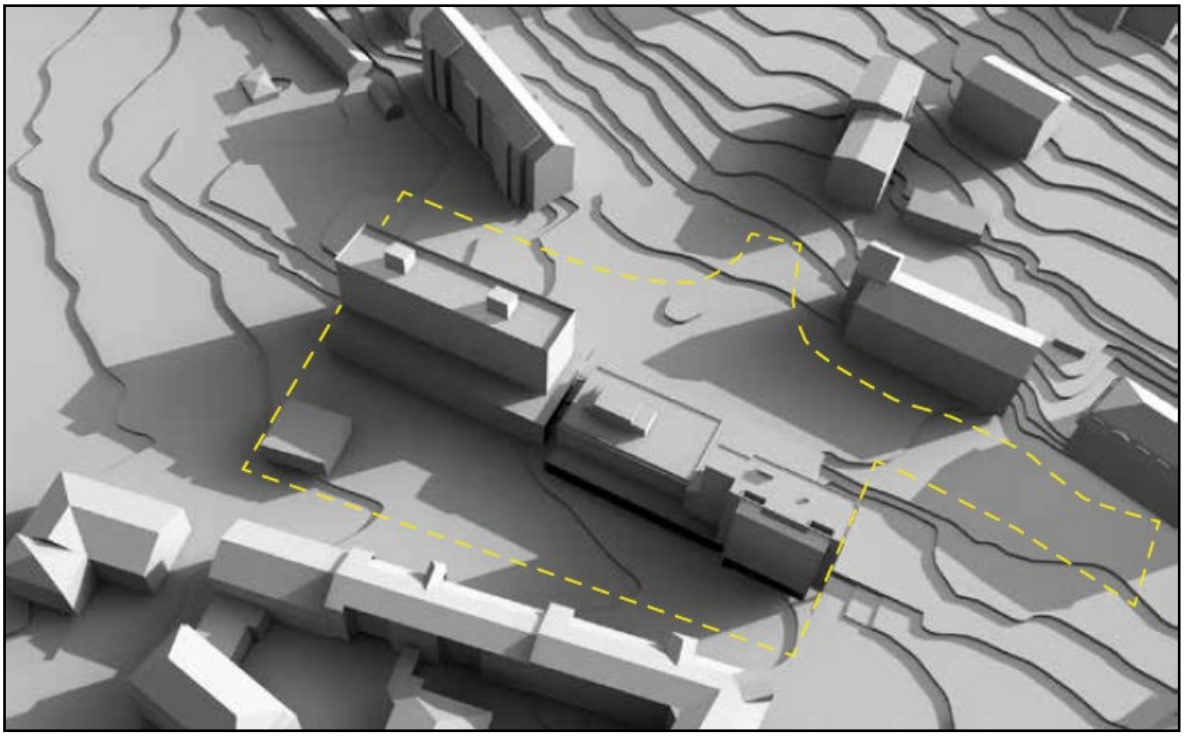


Bild 13. Volymstudie med tillhörande solstudie som visar ett exempel på den maximala utbyggnaden av vad detaljplanen medger och hur skuggbildningen faller klockan 09:00 vid vårdagjämningen.

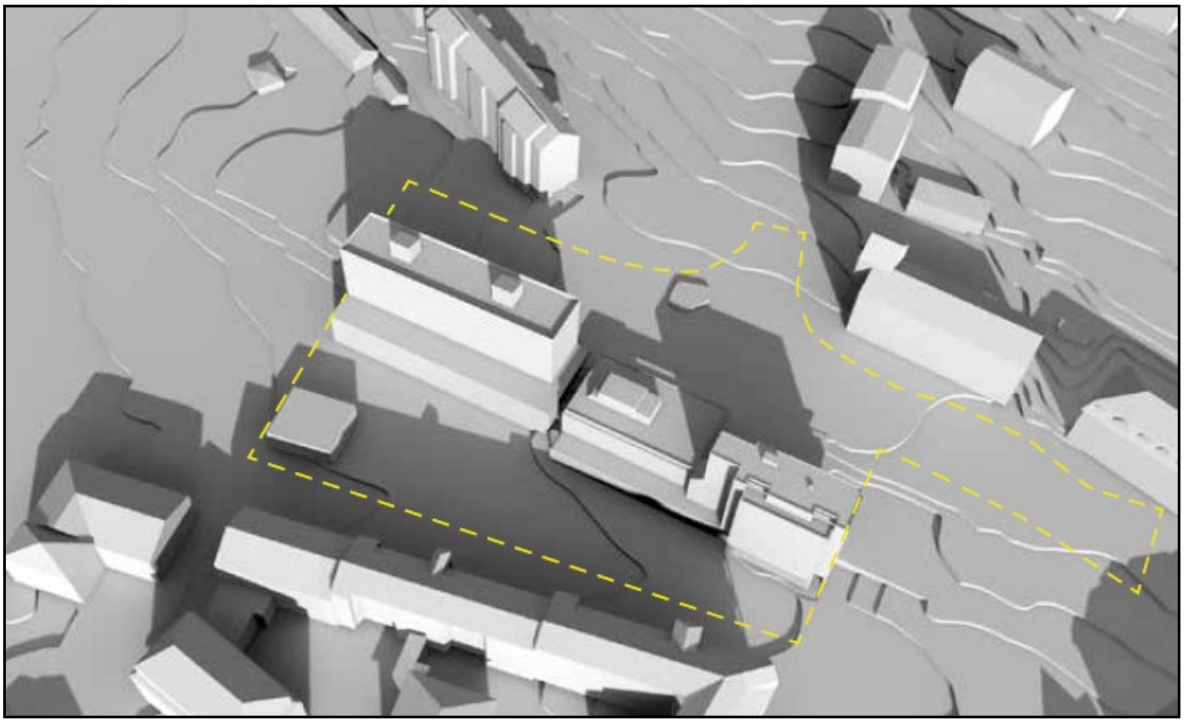


Bild 14. Volymstudie med tillhörande solstudie som visar ett exempel på den maximala utbyggnaden av vad detaljplanen medger och hur skuggbildningen faller klockan 15:00 vid höstdagjämningen.

Planstridig bebyggelse

En konsekvens av detaljplanen är att hus A och B av den befintliga sparbanksbyggnaden, lokaliserad inom område som planläggs för användningarna **CK** samt **CKB**, upphör att vara planstridig och således blir planenlig. Detta då detaljplanen i denna del planläggs utefter befintlig bebyggelse.

Befintliga hus C kommer förbli planstridig även efter detaljplanen fått laga kraft. En konsekvens av planstridig bebyggelse är att bygglov, som fortsatt försätter byggnaden som planstridig, inte kan beviljas.

Vid framtagandet av detaljplanen är hus C och hus B sammanlänkade under trappan vid sparbanksbyggnadens norra fasad. Planstridigheten i denna del, hus C, av detaljplanen ska inte påverka möjligheten för bygglov i ärenden som berör sparbanksbyggnaden, hus A och B, i den södra delen av fastigheten.

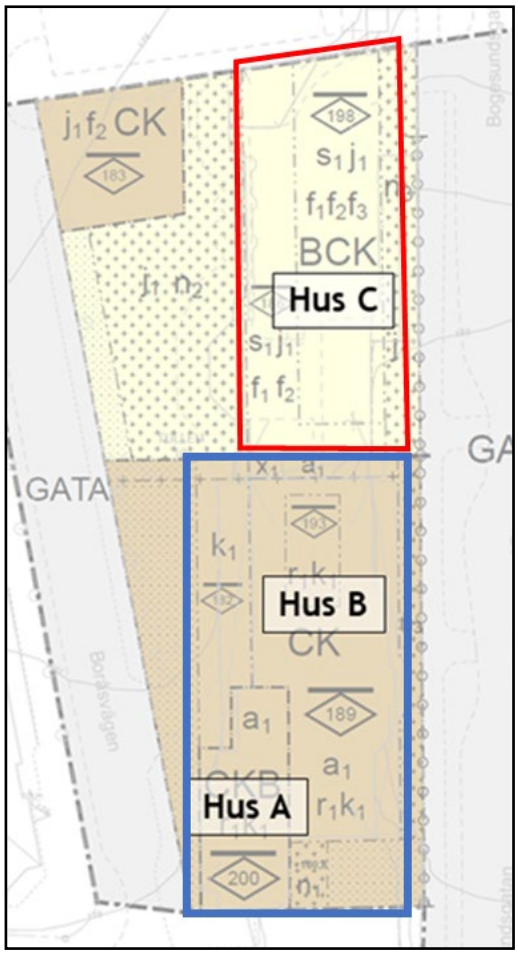


Bild 15. Bygglovsärenden som berör område för hus A och B, inom blå fyrkant, ska inte påverkas av den rådande planstridigheten för hus C, röd fyrkant.

Kulturmiljövärden

Den södra befintliga bebyggelsen, hus A och hus B, inom fastigheten skyddas med en varsamhetsbestämmelse, $\mathbf{k_1}$, samt med rivningsförbud, $\mathbf{r_1}$, i detaljplanen. På så sätt säkerställs det att bebyggelsen inte rivs och att dess originalkaraktär bevaras. Då detaljplanen tillskapar ytterligare byggrätt inom denna del kan byggelsen komma att påverkas i både volym och i viss del även i dess utformning. Den framtagna kulturhistoriska beskrivningen av Sparbankshuset, vilken utgör ett kunskapsunderlag för bland annat utveckling av den befintliga byggnaden, ska då vara vägledande för en eventuell förändring i detta läge. Området för hus A och B regleras även i detaljplanen med utökad lovplikt för bygglov gällande exteriöra förändringar, $\mathbf{a_1}$.

Den norra delen av byggnadskomplexet, hus C, inom fastigheten skyddas inte i detaljplanen. En konsekvens av att hus C inte skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud kan leda till att byggnaden rivs alternativt byggs om. Bebyggelsen i denna del av planområdet kan då ändra karaktär inom ramarna för vad detaljplanen reglerar.

Trafik

Motortrafik

En maximal utbyggnad av detaljplanen får till följd att trafikmängderna ökar på de intilliggande gatorna. Trafikalstring för tillkommande byggrätt inom planområdet har beräknats med hjälp av Trafikverkets trafikalstringsverktyg. Vid maximal utbyggnad bedöms trafiken till och från planområdet öka med cirka 400 fordon per dygn. Av trafiken bedöms en mindre andel, cirka 25 %, fördelas norrut till det statliga vägnätet, väg 46. Ökningen ses emellertid som liten och bedöms inte nämnvärt påverka trafiksituationen på de närmst intilliggande gatorna och inte heller det statliga vägnätet.

Gång- och cykeltrafik

Vid en utbyggnad av detaljplanen bedöms en större mängd av gång- och cykeltrafikanter komma att röra sig på den västra delen av fastigheten. Detta då planen möjliggör för verksamheter att utvecklas här. Något som även förstärks av sparbankens intention att flytta sin huvudentré till denna sida. Då detaljplanen planlägger allmänplats gata på samma sätt som tidigare detaljplan gjorde uppstår inga förändrade möjligheter att tillgodose gång- och cykeltrafik inom denna del.

Parkering

Antalet markparkeringar inom fastigheten Tullen 10 bedöms minska till förmån för ökad byggrätt samt skapandet av platsbildning utanför sparbankens planerade nya entré. Vid full utbyggnad av vad detaljplanen tillåter krävs ytterligare parkering i enlighet med gällande parkeringsnorm. Dessa parkeringsplatser bör tillskapas i underjordiska garage.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Den tillkommande bebyggelse som detaljplanen möjliggör för bedöms bidra till en viss trafikökning på de närliggande gatorna, vilket i sin tur medför en ökning av bullernivåer. Ökningen av bullernivåerna ses emellertid som ringa och bedöms inte påverka nivåerna för platsen i stort. Kommunen bedömer således att planens genomförande inte heller bidrar till bullerstörningar, över gällande riktvärden, för boende i närområdet. En tillfällig bullerpåverkan kommer däremot uppstå i samband med exploatering.

Sociala perspektiv

Barnperspektivet

Planen innebär ett tillskott av bostäder i en central miljö. Närheten till målpunkter, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt i staden. Då detaljplanen möjliggör för sparbankens intentioner att skapa en platsbildning och flytta sin huvudentré till den västra sidan av byggnadskomplexet kan bättre ytor ur barnperspektivet skapas jämfört med den befintliga fordonsparkeringen på platsen. Fastighetens storlek innebär dock begränsade möjligheter för tillförande av lekytor inom planområdet vilket medför

att boende hänvisas till allmänna lekplatser och rekreationsområden. Sådana miljöer återfinns strax utanför planområdet i form av Grod- och Stureparken.

Inga miljöer avsedda för barn och ungdomar tas i anspråk eller påverkas av planens genomförande. Planen bedöms inte innebära några påtagliga konsekvenser utifrån barnperspektivet.

Trygghet

Då detaljplanen planlägger mark som möjliggör för fler bostäder och verksamheter skapas förutsättningar för att fler människor uppehåller sig i området under större delar av dygnet. Folkliv kan ses som en förutsättning för en ökad upplevd trygghet i stadsrummet och byggnationen kommer inte enbart öka tryggheten inom planområdet utan också skapa underlag för ett tryggare stadsliv i omkringliggande områden.

Mötesplatser

Då detaljplanen möjliggör för sparbankens intentioner att skapa en platsbildning och flytta sin huvudentré till den västra sidan av byggnadskomplexet kan bättre ytor ämnade för mötesplatser skapas inom planområdet.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan upprättas. Byggnaderna inom fastigheten Tullen 10 skulle förbli planstridig och ges därmed ingen chans till att få bygglov vilket hade försvårat för befintliga verksamheter att utvecklas på platsen. Ett nollalternativ hade även försvårat det framtagna planprogrammets syfte med att uppnå en effektivare markanvändning samt en stärkt koppling från Storgatan och vidare norrut mot utvecklingsområdet Bronäs.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Ulricehamns kommun
Pär Norgren, stf. enhetschef och miljösamordnare
Rebecka Engvall, stadsarkitekt
Angelica Härnstrand, mark- och exploateringsingenjör
Rrezarta Veliqi, handläggare exploateringsenheten
Johan Persson, infrastruktur- och trafikplanerare
Tommy Lind, GIS-ingenjör
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Malin Lindgren, bygglovsingenjör

Ulricehamns energi AB
Johan Lundström, sektionschef VA-planering
Claes Borglin, VA-ingenjör

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Andreas Ekman
Plan- och exploateringschef

Linus Cedervärn
Planarkitekt

Miljö och samhällsbyggnad
TELEFON 0321-59 50 00 E-POST miljosamhallsbyggnad@ulricehamn.se
BESÖKSADRESS Höjdgatan 3 POSTADRESS 523 86 Ulricehamn
WEBB ulricehamn.se FACEBOOK facebook.com/ulricehamnskommun