Foto: MSB, Ulricehamns kommun

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SPARVEN 10 M.FL.

Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap. 7 § plan och bygglagen (2010:900), med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap. 18 § PBL.

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer: 2023/325
Planstart: 02/10-2023
Upprättad: 10/10-2025
Hänvisning till beslutsprotokoll:

ULRICEHAMNS KOMMUN

PLANPROCESSEN

Vad är en detaljplan?

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

Detaljplanens olika steg

Uppstart

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

Samråd

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

Granskning

Efter samrådet bearbetas detaljplaneförslaget och eventuella justeringar görs. Granskningen är nästa tillfälle att lämna synpunkter där de berörda återigen får möjlighet att ta del av kommunens förslag. Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Vid begränsat förfarande utgår granskningsskedet, men ersätts av att sakägarkretsen aktivt ska godkänna förslaget.

Antagande och laga kraft

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

INNEHÅLL

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4
Inledning 4
Genomförandetid 6
Allmän plats 6
Kvartersmark 7
Illustrationsplan 11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 11
Användning av allmän plats 11
Användning av kvartersmark 12
Egenskapsbestämmelser för allmän plats 12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 30
Organisatoriska frågor 30
Mark- och utrymmesförvärv 31
Fastighetsrättsliga frågor 31
Tekniska frågor 35
Ekonomiska frågor 40
Kulturvärden 42
Kommunala 43
Utredningar 44
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 45
Kommunala 45
Riksintressen 50
Miljö 50
Hushållning med mark- och vattenområden 53
Miljökvalitetsnormer 53
Fysisk miljö 54
Kulturmiljö 57
Trafik 58
Teknisk försörjning 58
Geotekniska förhållanden 59
Hälsa och säkerhet 60
Service 62

Sociala perspektiv 62
KONSEKVENSER 63
Miljö 63
Hushållning med mark- och vattenområden 63
Natur 64
Miljökvalitetsnormer 64
Omgivningspåverkan 65
Trafik 65
Hälsa och säkerhet 65
Sociala perspektiv 66
Nollalternativ 66

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av Stenbocksskolan, göra fastigheten Sparven 10 planenlig samt att ersätta delar av Ulricehamns stadsplan från 1934 med en ny detaljplan. Den nya detaljplanen ska vara utformad efter moderna bestämmelser och föreskrifter och därmed vara enklare att tyda.

Huvuddrag

Detaljplanen bekräftar till största del befintligt nyttjande av marken idag och ser till att bebyggelse som finns på platsen idag blir planenlig. Planen innefattar strax över 50 bostadsfastigheter, två kontorsfastigheter, Folkets Hus samt Stenbocksskolans skolområde. Skolverksamheten för Stenbocksskolan tillåts genom detaljplanen även att utvecklas.

Byggnader som har bedömts som särskilt värdefulla eller värdefulla utifrån ett kulturhistoriskt och arkitektoniskt perspektiv skyddas i detaljplanen med varsamhets- och skyddsbestämmelser. Särskilt värdefulla byggnader förses med rivningsskydd.

Vidare reglerar detaljplanen även byggnaders höjdsättning, exploateringsgrad och placering av komplementbyggnader.

Geografiskt läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Ulricehamn och omfattar kvarteren Boken, Morkullan, Sparven, Stenbocken, Svanen, Tingsholm, Tjädern, del av Gåsen, del av Göken, del av Höken och del av Snöripan. Totalt omfattar planområdet cirka tolv hektar.

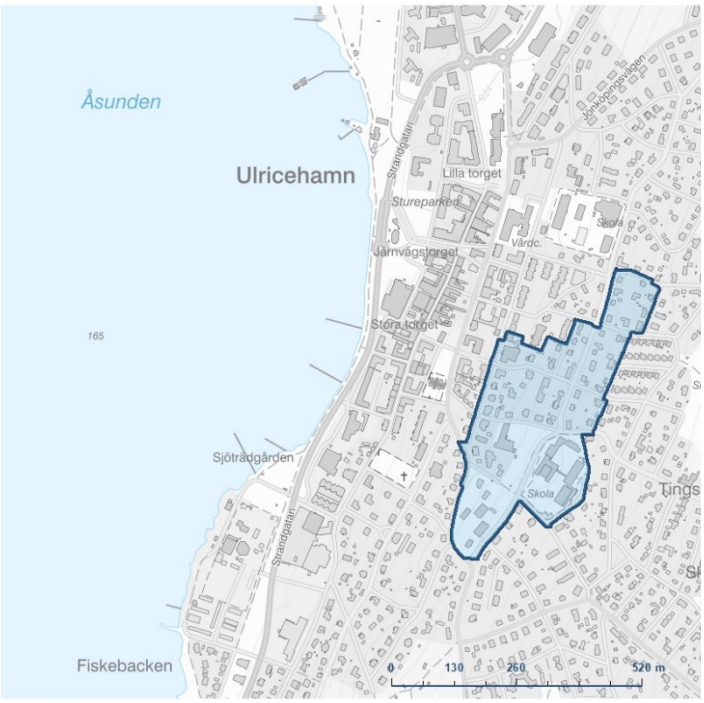

Bild 1: Planområdets geografiska utbredning i Ulricehamn.

Motivering för avgränsning

Detaljplanen har avgränsats utefter befintliga planförhållanden. Planen syftar till att ersätta delar av Ulricehamns stadsplan från 1934 och mindre angränsande detaljplaner samt förnya detaljplanen för området kring Stenbocksskolan.

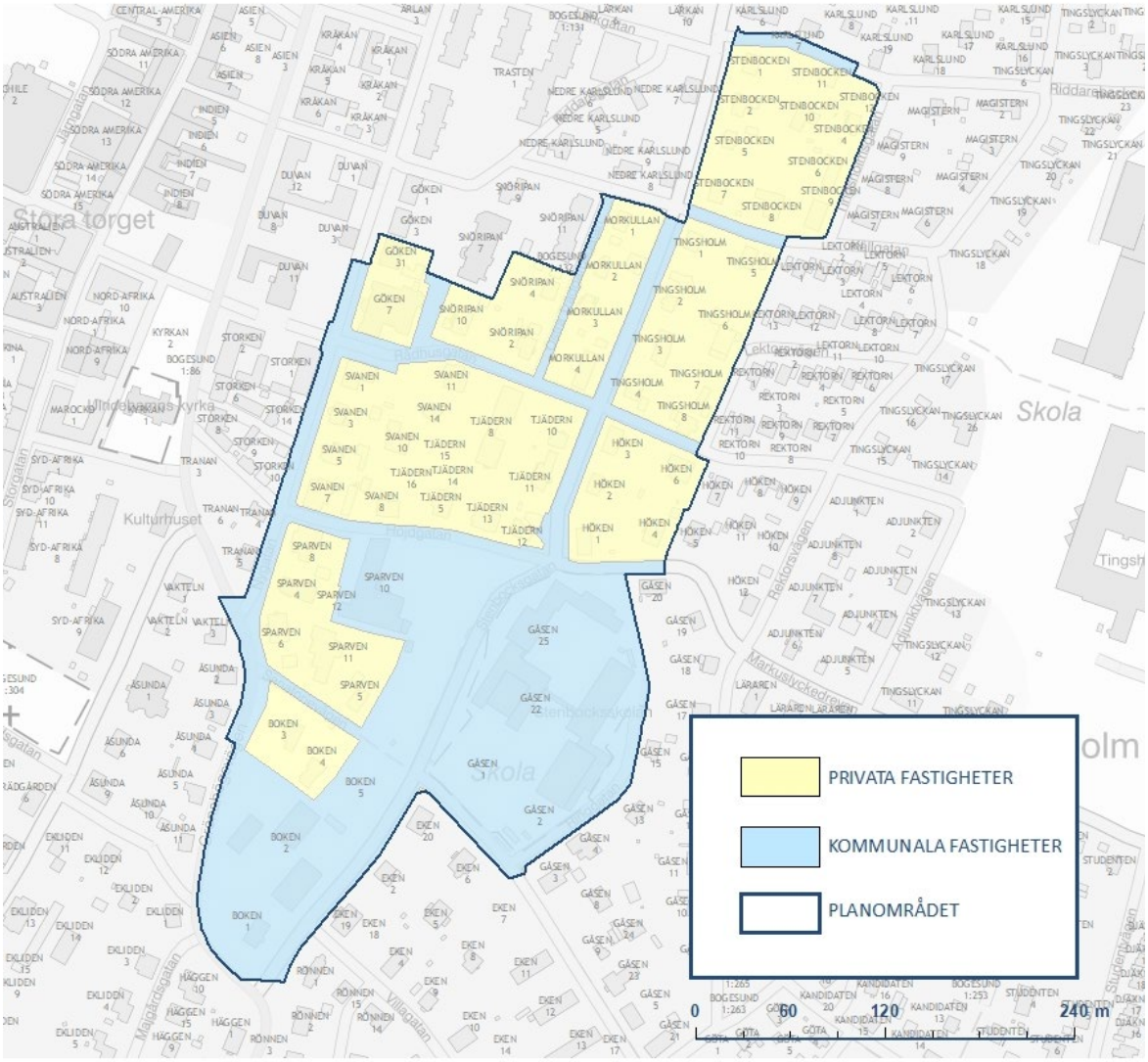

Bild 2: Markägoförhållanden.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns ett flertal privatägda fastigheter samt några kommunalt ägda fastigheter. De kommunalt ägda fastigheterna är Sparven 10, Gåsen 1, 2, 22 och 25, Boken 1, 2 och 5 och Bogesund 1:86.

Process

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

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för planprocessen:

Samråd	kvartal 4, år 2025
Granskning	kvartal 3, år 2026
Antagande	kvartal 1, år 2027

Detaljplanen får laga kraft tre veckor efter antagande, om inte detaljplanen överprövas eller överklagas.

Genomförandetid

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

Innan genomförandetiden börjar löpa får bygglov för åtgärder enligt planen inte ges.

Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras utan synnerliga skäl, om någon fastighetsägare motsätter sig det. Synnerliga skäl är om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer.

Efter att genomförandetiden gått ut får planen ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas. Kommunen har rätt att lösa in kvartersmark som vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som i huvudsak följer detaljplanen.

Detaljplanens byggrätt gäller tills planen ändras, ersätts eller upphävs.

Allmän plats

Huvudmannaskap

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

Gata

Detaljplanen reglerar befintliga gator inom planområdet som GATA och GC-VÄG. Inom område för GATA reglerar detaljplanen att det krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 30 cm vid en höjd av 1 meter ovan mark.

Park

Detaljplanen reglerar befintlig parkmark inom planområdet som PARK.
Inom område för PARK reglerar detaljplanen att det likt ovan krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 30 cm vid en höjd av 1 meter. I parken finns även Gåsabackstugan som skyddas från rivning. Skolverksamhet på fastigheten Gåsen 1 och Boken 1, 2 och 5 kan använda parken som friyta för elever. Parken är i närheten av skolverksamheten och möjliggör att det finns tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

Kvartersmark

I detta kapitel är detaljplanen uppdelad i två delar under **användning, bebyggelse och utformning** samt **kulturmiljö**. Den första delen tar hand om Stenbocksskolan, d.v.s. skolområdet inom detaljplanen och den andra Sparven m.fl. som innefattar övriga delen av detaljplanen vilket är bostäder, centrumverksamhet och kontor.

Stenbocksskolan

Den här delen av detaljplanen beskriver kvarteren Gåsen 1, 2, 22 och 25, Boken 1, 2 och 5.

Användning

Samtliga kvarter ska fortsatt nyttjas för skolverksamhet (S) och på Boken 1-2 och 5 tillåts även kontorsverksamhet (K).

Bebyggelse och utformning

Den högsta tillåtna nockhöjden för bebyggelse inom planområdet har både reglerats till att rymma befintlig bebyggelse samt begränsa höjden på nybyggnad inom användningsområdet för skola.
Exploateringsgraden i detaljplanen rymmer de befintliga skolbyggnadernas placering samt tillåter även att delar av området kan byggas ut.

Indelningen av stenbocksskolan i sex stycken fastighetskroppar på fastigheten Gåsen utgår från den antikvariska förundersökningen, se bild 3.

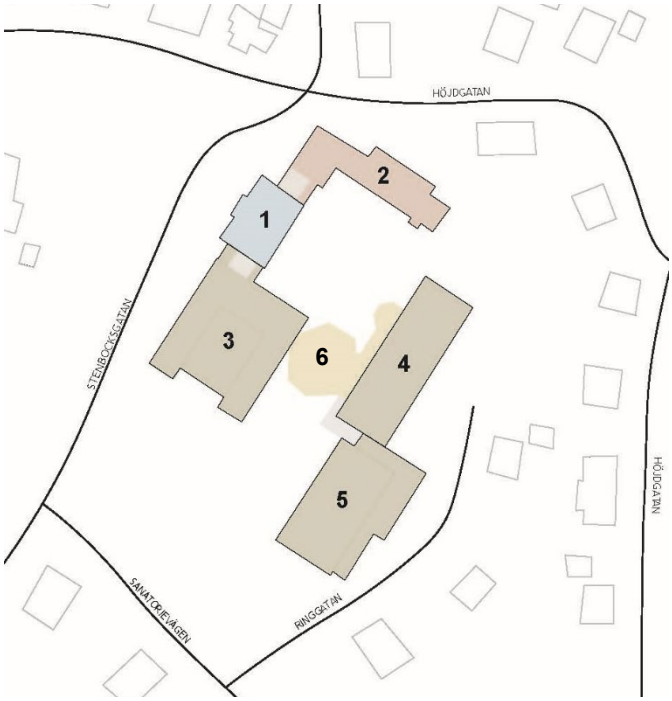

Bild 3: Uppdelning av Stenbocksskolan.
1. Kommunala mellanskolan byggd 1913
2.Gamla gymnastiksalen byggd 1938
3. Aulahuset byggd 1962
4. No-huset byggd 1962
5. Nya gymnastiksalen byggd 1962
6. Biblioteket byggd 2002

Kulturmiljö

Utredningen *Antikvarisk förundersökning Stenbocksskolan (Ulricehamns kommun, 2025)* har varit vägledande vid detaljplanens regleringar om varsamhet, skydd av kulturvärden, utökad lovplikt, rivningsförbud och placeringsbestämmelser.

Detaljplanen skyddar delar av skolan från rivning och förvanskning. Planen reglerar att delar av skolans arkitektoniska utformning ska behandlas varsamt. Regleringen innebär att byggnadsdelar kan tillåtas ersättas vid t.ex. renovering, ombyggnad och/eller tillbyggnad men att detta ska göras på ett varsamt sätt så att byggnaden bibehålls till sin karaktär och utformning.

Planen reglerar även att byggnaders ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar skyddas med en egenskapsbestämmelse för skydd av kulturvärden. Detta innebär att ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar ska bevaras så långt som möjligt och endast vid behov ersättas med nytillverkade beståndsdelar lika originalutförande eller utförande typiskt för byggnadens uppförandetid.

Sparven 10 m.fl

Den här delen av detaljplanen beskriver kvarteren Morkullan, Sparven, Stenbocken, Svanen, Tingsholm, Tjädern, del av Boken, del av Göken, del av Höken och del av Snöripan.

Användning

Sparven 10 och Göken 31 tillåts utvecklas för kontorsverksamheter (**K**). Sparven 4, Sparven 12 och Göken 7 planläggs för centrumverksamheter (**C**) då detaljplanen avser att skydda och bevara de befintliga byggnaderna som används som samlingslokaler.

Bebyggelse och utformning

Den högsta tillåtna nockhöjden för bebyggelse inom planområdet har reglerats till att rymma befintlig bebyggelse.

Högsta tillåtna exploateringsgrad syftar till att rymma befintlig bebyggelse och har utgått ifrån tidigare detaljplan där 20% alt 33,33% av fastighetsarean bebyggs inklusive komplementbyggnad.

Byggnaders placering regleras med bestämmelserna **prickad mark** samt med **ö$_1$** som anger att komplementbyggnader ska placeras inåt kvarteren och att bebyggelse ska uppföras minst 1 meter från fastighetsgräns. Kombinationen av bestämmelserna används för att bekräfta befintliga byggnaders placering men även för att reglera att ny bebyggelse uppförs på ett så att kvarterets karaktär bibehålls.

Kulturmiljö

Utredningen *Kulturmiljöutredning Sparven 10 m.fl. (Ulricehamns kommun, 2025)* har likt ovan nämnda utredning varit vägledande vid detaljplanens regleringar om varsamhet, skydd av kulturvärden, utökad lovplikt, rivningsförbud och placeringsbestämmelser.

Detaljplanen skyddar ett flertal byggnader från rivning och förvanskning. Planen reglerar att byggnaders arkitektoniska utformning ska bibehållas till sin karaktär och utformning (**k$_1$**).

Generellt inom hela detaljplanen

Kulturmiljö

Det generella varsamhetskravet gäller för all bebyggelse inom planområdet. Enligt 8 kap 17 § PBL ska ändringar av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Detta innebär att 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.

Skyddsåtgärder

Bostadshuset på fastigheten Sparven 6 utmed Grönhögsvägen är utsatt för ekvivalenta ljudnivåer som överskrider 60 dBA vid fasad. Vid lovpliktig ändring ska minst ett bostadsrum i en bostad vara vänd mot tyst sida

Angöring

Detaljplanen begränsar möjligheterna till in-/utfarter mot Grönahögsvägen samt del av Sanatorievägen för att uppnå en god trafiksäkerhet.

Parkering

Ett markområde utmed Rådhusgatan regleras i detaljplan som kvartersmark för parkeringsändamål. Skälet till detta är för att fastighetsägarna av Folkets Hus ska ha möjlighet att nyttja parkeringsplatserna för sin verksamhet. Parkeringsplatserna är befintliga och nyttjas för detta ändamål idag. Regleringen skapar förutsättningar för kommunen att utveckla parkeringsplatsen med en stödmur.

Mark och vegetation

Det finns skyddsvärda träd i området. Det krävs marklov för att få fälla skyddsvärda träd.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns två befintliga tekniska anläggningar som planlagts med användningen (E) tekniska anläggningar.

Illustrationsplan

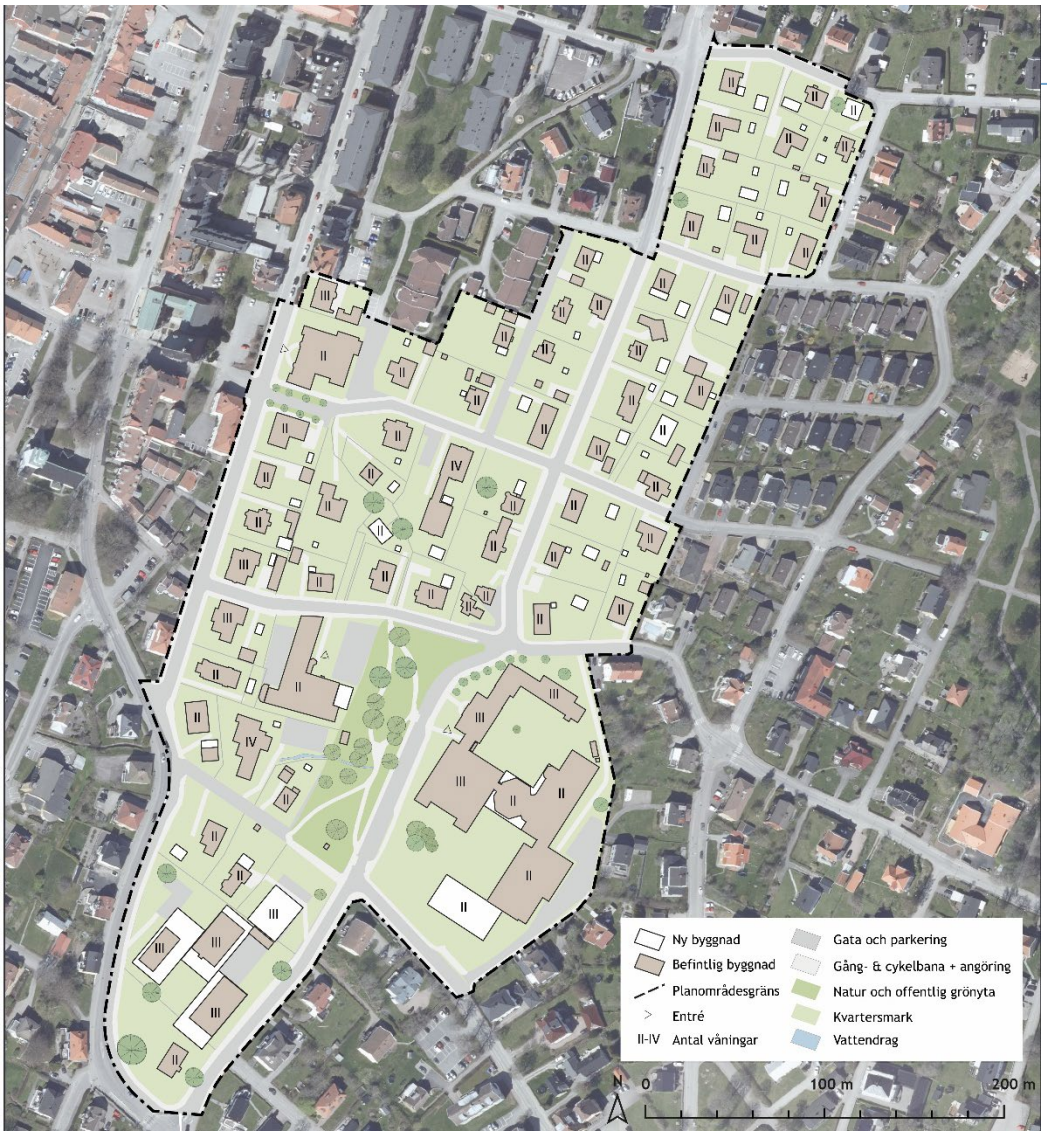

Bild 4: Illustrationsplan som visar ett exempel på hur området maximalt skulle kunna utvecklas i enlighet med detaljplanen

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av allmän plats

GATA

Gata
Bestämmelsen reglerar att befintliga gator inom området fortsättningsvis nyttjas som gator.

PARK

Park
Bestämmelsen reglerar att det befintliga parkområdet intill Stenbockskolan ska nyttjas som ett allmänt tillgängligt grönområde. Parkmarken samnyttjas även med eleverna på Stenbocksskolan och är en del av deras friyta.

GCVÄG

Gång- och cykelväg
Bestämmelsen reglerar att befintliga gång- och cykelvägar inom området fortsättningsvis nyttjas som gång- och cykelvägar.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder
Bestämmelsen reglerar att fastigheterna inom respektive användningsområde ska nyttjas för bostadsändamål.

C

Centrum
Bestämmelsen reglerar att fastigheterna Sparven 4, Sparven 12 och Göken 7 ska fortsätta användas som centrumverksamheter så som samlingslokaler i ett centralt läge i Ulricehamns tätort.

K

Kontor
Bestämmelsen reglerar att fastighet Sparven 10 och Göken 31 ska fortsätta nyttjas för kontorsändamål. Bestämmelsen reglerar även kontorsfastigheter på Boken 1–2 och 5 då detta anses som en lämplig användning på platsen.

S

Skola
Bestämmelsen reglerar att Stenbocksskolan och Stenbocksskolan Annexet ska fortsatt ska nyttjas som skolverksamhet.

P

Parkering
Bestämmelsen reglerar att befintlig parkeringsyta öster om Folkets Hus fortsatt ska nyttjas som en parkeringsyta.

E_1

Tekniska anläggningar
Bestämmelsen reglerar att befintliga tekniska anläggningar inom området fortsättningsvis nyttjas som tekniska anläggningar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Ändrad lovplikt

a_1 **Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm vid en höjd av 1 meter ovan mark.**
Träd med en stamdiameter över 30 cm vid en höjd av 1 meter ovan mark är skyddsvärda och bidrar till en bevarandevärd naturmiljö.

Rivningsförbud

r_1 **Byggnaden får inte rivas.**
Bestämmelsen reglerar att Gåsebackstugan, som har bedömts som *särskilt värdefullt* utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv inte får rivas.

Utformning av allmän plats

träd1 **Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.**

Regleringen säkerställer att träd med höga naturvärden skyddas i planen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen reglerar vilken mark som inte får förses med byggnad. Regleringen innebär att byggnader inte uppförs utmed fastighetsgräns till den allmänna platsmarken och skapar även en god angöring för bostadsfastigheter till den allmänna platsmarken.

ö1 **Marken får endast förses med komplementbyggnader med en högsta nockhöjd om 5 meter, parkering, plank, staket eller mur.**

Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader ska placeras inåt på tomten längst med delar av Nygatan samt Östra Trädgårdsgatan. Denna placering ses som en tydlig lämning från planområdets kulturhistoriska utveckling.

Höjd på byggnadsverk

h1 +0 **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen reglerar den högsta nockhöjden för befintlig och ny bebyggelse till angivet värde i meter över angivet nollplan för respektive område. Höjdsättningen är reglerad med hänsyn till byggnadernas befintliga höjd inom samtliga områden.

h2 **Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter.**

Bestämmelsen reglerar att nockhöjden på komplementbyggnader får högst vara 4,5 meter. Höjdsättningen har satts efter den befintliga byggnadshöjden inom samtliga områden.

h3 +0 **Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.**

Bestämmelsen bekräftar befintlig höjd för de komplementbyggnader som överstiger 4,5 meter till nock.

h4 + 12 **Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.**

Bestämmelsen reglerar den högsta nockhöjden för ny och befintlig bebyggelse till angivet värde i meter. Berörda fastigheter är Boken 1,2 och 5 och möjliggör för byggnader i tre plan.

Utnyttjandegrad

e1 **Största byggnadsarea är angivet värde i m².**

Bestämmelsen reglerar att planområdets exploateras på ett lämpligt sätt. Bestämmelsen säkerställer att tillräckligt med kvartersmark bevaras för parkeringsändamål samt för att uppnå tillräckligt god tillgänglighet till byggnader och tomter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

e2 **Största byggnadsarea är angivet värde i m² per komplementbyggnad.**
Bestämmelsen bekräftar befintliga komplementbyggnader inom planområdet samt reglerar att framtida komplementbyggnader utvecklas på lämpligt sätt.

e3 **Största byggnadsarea är angivet värde i m² per fastighet.**
Bestämmelsen möjliggör att en huvudbyggnad kan uppföras både på Tingsholm 7 och Tingsholm 8 då utnyttjandegraden är kopplad till fastighet och ej egenskapsområde. Fastigheterna är i detaljplanen inom samma egenskapsområde till skillnad från övriga fastigheter som har ett eget egenskapsområde. Skälet till detta är att fastighetsgränsen för Tingsholm 7 och Tingsholm 8 går mitt igenom en byggnad idag.

e4 **Största byggnadsarea för komplementbyggnad är m² per fastighet.**
Bestämmelsen möjliggör att en komplementbyggnad både kan uppföras på Tingsholm 7 och Tingsholm 8.

Varsamhet

k1 **Byggnadens ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar och dess skala, volym och proportioner ska bibehållas till sin utformning så att dess kulturhistoriska kvaliteter upprätthålls.**

<u>Följande värdebärande karaktärsdrag ska behandlas varsamt:</u>

<u>Boken 1 (Solbacken)</u>

- *Tak och fasad:* Bruten takform med frontespis. Spritputsad fasad med profilerade släta fönster- och dörromfattningar samt listverk.
- *Entré och fönster:* Fyrlufts korsportsfönster med spröjsade övre lufter och karm och båge av trä.
- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Balkong med smidesräcke. Snickarglädje på frontespis.
- *Interiöra byggnadsdetaljer:* Profilerade snickerier av trä med skurkloss och spegeldörrar av trä med tidstypiska beslag.

<u>Boken 2 (Stenbocksskolan Annexet)</u>

- *Byggnadernas placering i landskapet:* Friliggande skolpaviljonger i souterräng. Omsorgsfull hantering av mark och landskap med terrassering och trappor. Förskjutna volymer. Renodlade låga volymer.

- *Tak och fasad:* Pulpettak. Fasadernas uppbyggnad med ljus ädelputs, långa fönsterband med karm och båge av trä samt inslag av lockpanel.

- *Entré och fönster:* Skärmtak av betong ovan entréer.

- *Interiöra byggnadsdetaljer:* Golv av natursten och betong. Väggar med synligt tegel. Stora ljusa klassrum med full takhöjd. Tidstypiska dörrar med trådarmerat glas. Skulptural friliggande trappa i entréhall. Tidstypisk fast inredning såsom fasta skåp, köksinredningar, ursprungliga fläktkåpor, personalkur i slöjdsal och klädhängare.

<u>Boken 3</u>

- *Tak och fasad:* Takutformning med mansardtak med valmad spets samt takdetaljer så som takkupor, frontespis, vindskivor med rundade former. Spritputsad fasad i ljus kulör med slätputsade detaljer i vitt. Rundat burspråk och öppen veranda samt balkong med snickerier i trä mot väst. Granitgrund.

- *Entré och fönster:* Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga fönster i trä, sidohängda med genomgående spröjsning och tidstypiska beslag. Entréer mot öst och väst, dörrar i trä med dekorativ spröjsning. Skärmtak över entré.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*: Murar och trappor i granit samt snickerier i trä.

<u>Göken 7 (Folkets Hus)</u>

- *Tak och fasad:* Koppartak på takets mittparti och torn. Fasader med finsågad locklistpanel. Grundsockel av grovhuggen granit med slät omfattning. Rusticerad putsad sockelvåning. Huvudfasad med markerat mittparti och rundad frontespis, dubbla torn och sidoflyglar.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Dubbelsvängd trappa som omsluter halvcylinderformat sockelrum av granit. Trappräcke av smide med överliggare av trä.

- *Interiöra byggnadsdetaljer*: Innertak i salongen med integrerad belysning. Svängda trappor med enkla räcken av trä och krysstag. Profilerade snickerier av trä med skurkloss och spegeldörrar av trä med tidstypiska beslag. Pilastrar med marmorering.

<u>Göken 31 (Folkets Hus Annexet)</u>

- *Tak och fasad:* Bruten takform med frontespis och kupor som bryter takfot. Taktäckning av falsad plåt.

Fasader med liggande och stående panel där den liggande panelen består av omväxlande fasspont och profilerad stockpanel. Grundsockel av grovhuggen granit med pärlfog. Rusticerad putsad sockelvåning med dekorativa partier i spritputs. Utskjutande trapphustorn mot gård.

- *Entré och fönster*: Profilerade fönsterkrön i fasad.
- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Balkonger med smidesräcken i huvudfasad. Rosettventil. Runda vattkupor.
- *Interiöra byggnadsdetaljer:* Profilerade snickerier av trä med skurkloss och spegeldörrar av trä med tidstypiska beslag. Ekparkettgolv i styrelserum. Takstuckatur. Svängda trappor av trä med svarvade räcken. Dekormåleri med marmorering i entréhall.
- *Gårdshuset:* Gårdshuset och den stenlagda gården.

<u>Höken 1</u>

- *Tak och fasad:* Valmat tak med lertegel, skorstenar i rött tegel, takkupor med välvt takfall. Spritputsad fasad med slätputsade detaljer så som gesims mot taksprång samt omfattning kring entré mot Stenbocksgatan. Slätputsad grund.
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Entré mot Stenbocksgatan med dubbelt trapplopp.
- *Exteriöra byggnadsdetaljer: S*midesräcke.

<u>Höken 2</u>

- *Tak och fasad*: Sadeltak med svarta betongpannor. Fasad i hårdbränt tegel, panelklädda gavelspetsar målade i en mörk kulör. Slätputsad sockel.
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Fönster i trä, sidohängda utan spröjsning, brunlaserade. Entrédörr i trä med sidoljus med blyinfattat glas. Indragen balkong mot Stenbocksgatan. Entré och garage i souterrängplan mot Stenbocksgatan.

<u>Höken 3</u>

- *Tak och fasad:* Brant sadeltak med lertegel, skorstenar, takkupor mot öster och väster med fronton. Hyvlad liggande panel i mörk kulör, markerade knutar samt listverk och snickerier i bruten vit kulör. Hög slätputsad sockel.
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga fönster i trä, sidohängda med genomgående spröjsning, tidstypiska beslag. Dekorativa fönsteromfattningar i trä och fönsterluckor
- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Garageport i souterräng.

Höken 4

- *Tak och fasad:* Flackt valmat tak med runda vindsfönster, skorsten. Slätputsad fasad. Grund i röd granit.
- *Entré och fönster:* Fönster- och dörrsättning. Tvåluftsfönster i trä, sidohängda utan spröjsning, tidstypiska beslag. Trapphusfönster i trä med dekorativ spröjsning. Entrédörrar i ädelträ. Entré mot öster och söder, balkong och veranda mot väster. Entrétrappor i röd granit.
- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Murar i granit mot Höjdgatan.

Morkullan 3

- *Tak och fasad:* Sadeltak, skorsten i rött tegel, snidade takfötter. Träfasad, hyvlad, stående lockslistpanel. Markerat mittparti mot Östra Trädgårdsgatan. Granitgrund.
- *Entré och fönster:* Fönster- och dörrsättning. Fönster i trä, sidohängda i tvålufter.
- *Gårdslänga mot Stenbocksgatan:* Enklare utformning i fasad med rödmålad locklistpanel.

Snöripan 10

- *Tak och fasad:* Säteritak med lätt svängda hörn, ursprungliga lunettfönster. Slätputsad fasad i bruten vit kulör. Granitgrund.
- *Entré och fönster:* Fönster- och dörrsättning samt fönsterutformning med sidohängda tre- eller treluftsfönster i trä. Entréparti med omfattning i granit.
- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Mur i granit.

Sparven 4

- *Tak och fasad:* Sadeltak täckt med falsad skivtäckning samt tornhuv med spira. Spritputsad fasad med slätputsade detaljer. Granitgrund.
- *Entré och fönster:* Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga spetsbågiga fönster i trä, sidohängda med genomgående spröjsning och tidstypiska beslag. Dubbeldörrar i trä med spröjsat överljus. Entréer med dekorativa skärmtak mot Nygatan.

Sparven 5

- *Tak och fasad:* Sadeltak. Fasad med stående locklistpanel.
- *Entré och fönster*: Symmetrisk fönster- och dörrsättning.

Sparven 6

- *Tak och fasad:* Valmat tak med lätt svängda hörn samt takkupa med fronton/tempelgavel. Slätputsad fasad med markerade knutar i form av pilastrar. Klassicistiska formelement så som kolonner, pilastrar, dekorativa omfattningar på bottenvåningen. Grund i granit.

- *Entré och fönster*: Entré, veranda och balkonger med bevarade smidesräcken. Symmetrisk fönster- och dörrsättning. Spröjsade tvåluftsfönster i trä, inåtgående med genomgående spröjsning och tidstypiska beslag. Sexdelade på bottenvåning, åttadelade på övervåning. Entrédörr dubbeldörr i trä med glasad överdel. Balkongdörrar samt dörr till veranda i trä med glasad överdel med genomgående spröjsning. Tidstypiska beslag.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Trappor samt murar i granit. Bevarade smidesstaket.

<u>Sparven 8</u>

- *Tak och fasad*: Valmat tak med lertegel, dekorativa takfötter i smide. Markerat mittparti med rundad tak-form. Spritputsad fasad i ljus kulör med slätputsade detaljer i vitt. Detaljer så som gesims mot takfot och putsade listverk. Granitsockel med rusticering över fönster.

- *Entré och fönster:* Fönster- och dörrsättning. Fönsterutformning med flaggpostfönster med spröjsade överljus samt välva källarfönster. Entréer mot Nygatan och ursprunglig balkong på övervåningen mot Nygatan. Entrédörr med spröjsad överljus.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer:* Trappor och murar i granit med smidesdetaljer.

<u>Stenbocken 1</u>

- *Tak och fasad*: Mansardtak med grunt taksprång, takkupa mot öst, frontespis mot väst. Spritputsad fasad med markerade knutar. Sockel i granit.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Fönster i trä, sidohängda med genomgående spröjsning och tidstypiska beslag. Ursprungliga blyinfattade välvda fönster. Entré mot Stenbocksgatan, dubbla trapplopp i natursten, räcke i smide. Fönster- och dörromfattningar samt kolonner.

<u>Stenbocken 5</u>

- *Tak och fasad*: Brant sadeltak med lertegel och takkupor mot väster och öster, skorstenar. Fasad, hyvlad stående locklistpanel i mörkt brun kulör, omfattningar och snickerier i grön kulör. Grund i granit.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga fönster i trä, sidohängda med småspröjsade rutor (genomgående) samt tidstypiska

beslag, målade i en mörkgrön kulör. Dörrar i trä, med glasat överdel, dekorativa speglar samt tidstypiska beslag. Entréer, både mot Stenbocksgatan och gården. Öppen farstukvist med välvt takfall mot Stenbocksgatan. Ursprungliga listverk, snickerier och fönsterluckor.

Stenbocken 6

- *Tak och fasad*: Flackt sadeltak med betongpannor. Fasad i mexitegel.
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga fönster i trä med sidohängning. Entrédörr i ädelträ.

Stenbocken 7

- *Tak och fasad*: Sadeltak med grunt taksprång. Frontespis (öster och väster). Skorstenar. Slätputsad fasad med enkla klassicistiska detaljer (markerade hörn).
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Fönsterutformning: två lufter utan spröjsning. Öppen veranda med balkong mot öster, pelare samt smidesräcke. Markerad entré mot Stenbocksgatan, omfattning i granit samt smidesräcke.
- *Exteriöra byggnadsdetaljer*: Murar och trappor i granit.

Stenbocken 8

- *Tak och fasad*: Flackt pyramidtak. Slätputsad fasad. Grund i granit,
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Fönsterutformning. Indragen entré mot Källgatan.

Stenbocken 11

- *Tak och fasad*: Mansardtak med lertegel, takkupa och skorsten. Spritputsad fasad i ljus kulör. Hög sockel i granit.
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Fönster- och dörrutformning i trä med spröjsning. Öppen farstukvist mot Riddaregatan, öppen veranda och balkong med valv mot väst och dess snickerier i tidstypisk utformning.

Svanen 1

- *Tak och fasad*: Valmat tak och takkuppor mot Rådhusgatan och Nygatan. Fasad i gult tegel, detalj mot takfot i gult tegel. Putsad sockel.
- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning, samt fönsteromfattningar i tegel. Entré mot Rådhusgatan med ursprunglig dörr i ädelträ och fasettslipat glas, dekorativ omfattning i sandsten.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*: Belysningsarmatur över entré. Naturstenmur och enkelt smidesstaket mot Nygatan.

Svanen 3

- *Tak och fasad*: Mansadtak, grunt taksprång, frontespis och takkupor. Slätputsad fasad utan detaljer. Burspråk mot söder. Grund i granit.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Tvåluftsfönster i trä, inåtgående utan spröjs, tidstypiska beslag. Entréparti med dörr i ädelträ.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*: Trappor och mur i granit.

Svanen 5

- *Tak och fasad*: Varierade tak former: brant valmat och halvvalmat tak, Trapphus med kupoltak. Falsad skivtäckning i röd kulör. Ursprunglig fasad i växelvis liggande/stående hyvlad träpanel, övervåning i fjällpanel, dekorativa listverk och snickerier i trä. Färgsättning i gul och grön kulör, vita listverk samt fönster och dörrar i grön kulör. Sockel klädd med gult fasadtegel i halvförband med röd fog, grund i granit.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning samt fönsterutformning. Ursprungliga fönster i trä, sidohängda med munblåst glas i fönsterbåge, tidstypiska beslag. Burspråk och öppen veranda samt balkong med smidesräcke mot Nygatan.

- *Gårdslänga:* Sadeltak med falsad skivtäckning, platsmålad i röd kulör. Fasad i hyvlad, stående lockslistpanel, målad i en gulkulör.
  Fönster- och dörrsättning.
  Fönster- och dörrar i trä med enkel utformning.

Svanen 7

- *Tak och fasad*: Valmat tak i svart shingel. Dekorativ takfot. Tornhuv med spira. Skorstenar med dekorativa skorstenskrön i rött tegel. Indraget mittparti med uppstickande fonton mot Nygatan. Slätputsad fasad med dekorativa putsdetaljer i vitt. Omfattningar och snickerier. Rusticerad sockel med naturstensgrund.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning samt fönsterutformning. Burspråk, verandor och balkonger.

Tingsholm 2

- *Tak och fasad*: Sadeltak med lertegel. Skorstenar. Hyvlad stående locklistpanel. Grund i granit.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Fönster i trä, sidohängda utan spröjsning, med tidstypiska beslag. Dubbeldörr i trä med glasade överdelar men välvning, tidstypiska beslag. Glasveranda med övervåning

mot Stenbocksgatan. Listverk och snickeridetaljer samt omfattningar med enkel utformning. Entrétrappor i granit.

- *Gårdslänga:* Sadeltak med lertegel, skorsten, tidstypiska takavvattning. Hyvlad stående lockslistpanel, målad i en bruten vit kulör. Enkla omfattningar målade i fasad kulör. Hög sockel i granit.
  Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga fönster i trä, sidohängda med spröjsning i övrelufter, tidstypiska målade i en grön kulör. Dörrar och portar i trä med liggande alt. stående panel, målade i mörk kulör.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*: Granitmur och smidesstaket mot Stenbocksgatan.

<u>Tingsholm 4</u>

- *Tak och fasad*: Flackt valmat tak. Skorsten. Slätputsad fasad i ljus kulör. Sockel i granit.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Tvåluftsfönster i trä, sidohängda utan spröjsning, tidstypiska beslag. Entréparti mot Stenbocksgatan med balkong och tidstypiskt smidesräcke, kolonner med bas och kapital i koppar.

<u>Tingsholm 7 länga 1</u>

- *Tak och fasad*: Pulpettak. Stående träpanel, målad i faluröd slamfärg. Dubbelport i trä i mörk kulör. Trappsteg i granit.

<u>Tingsholm 7 länga 2</u>

- *Tak och fasad*: Sadeltak med lertegel, skorsten i rött tegel. Krön i natursten. Stående vankantad träpanel, målas i faluröd slamfärg. Grund i granit.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga fönster i trä, sidohängda med spröjsning, tidstypiska beslag, vitmålade. Dubbeldörr i stående panel, tidstypiska beslag, målad i mörk kulör.

<u>Tjädern 5</u>

- *Tak och fasad*: Mansadtak med valmade spetsar med lertegel, grund takfot, rundade takkupor (norr och söder) Frontespis mot öster och väster. Spritputsad fasad i gul kulör med slätputsade knutar i bruten vit. Granitgrund.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Fönster i trä, sidohängda med och utan spröjsning (genomgående spröjs). Öppen veranda och balkong mot väst. Entréparti mot öst.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*: Murar i granit

<u>Tjädern 8</u>

- *Tak och fasad*: Asymmetriskt sadeltak, tidstypiskt utformande takkupor mot väst. Slätputsad fasad med repetitivt fasad uttryck.

- *Entré och fönster*: Repetitiv fönster- och dörrsättningen. Fönsterutformningen. Burspråk och indragna balkonger med tidstypiska fronter.

Tjädern 11

- *Tak och fasad*: Sadeltak med lertegel, tornhus och trapphus med fasad skivtäckning, murad skorsten med dekorativt krön. Ursprunglig växelvis liggande- och stående hyvlad träpanel med listverk och snickerier. Granitgrund.

- *Entré och fönster*: Fönster- och dörrsättning. Ursprungliga fönster i trä, sidohängda med tidstypiska beslag. Hög sockel i granit

- *Gårdslänga*: Sadeltak. Stående vantkantad träpanel.

k_2 0 **Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som skola med avseende på utformning och material. Bestämmelsen avgränsas vertikalt och gäller upp till angivet värde i meter över angivet nollplan.**
Se k_3 för vilka värdebärande karaktärsdrag som ska skyddas.
Stenbocksskolan har under 80-talet fått påbyggnader på byggnadsdelar som byggdes på under 30- och 60-talet. Eftersom bestämmelsen k2 0,0 begränsas vertikalt och enbart gäller upp till angivet värde skyddas byggnadsdelarna från 1910-, 1930- och 1960-talen.

k_3 **Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär som skola med avseende på utformning och material.**

I byggnad 1 - Kommunala mellanskolan från 1913 ska följande värdebärande karaktärsdrag behandlas varsamt:

- *Tak*
  Valmat mansardtak med ursprungliga takkupor på byggnadens gavelsidor samt taktäckningsmaterial tvåkupigt lertegel.

- *Fasader*
  Fasad i handslaget rött tegel i kryssförband fogad med kalkbruk, mönstermurningar och valv samt slätputsade detaljer i så som tandsnittsfris och gesims i bruten vit kulör. Grund i råhuggen granit med pärlfog i kalkbruk.
  Symmetrisk fönster- och dörrsättning.

- *Planlösning*
  Ursprunglig planlösning med centralt placerat trapphus. Klassrum organiserade kring en central korridor i byggnadens mitt.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*
  Entrétrappa i krysshamrad granit.

- *Interiöra ytskikt, detaljer och inredning*
  Entrén: Nedsänkt skoskrapa samt golv i små kvadratiska cementplattor i grå kulör.
  Trapphus: Golv med infärgade cementplattor i grå och röd kulör lagt på diagonalen, trappor i terrazzo, handledare i trä, ursprungliga putsade valv och reliefer i trapphuset.
  Klassrum plan 2: Platsbyggt förvaringsskåp.

<u>I byggnad 2 - Gamla gymnastiksalen från 1938 ska följande värdebärande karaktärsdrag behandlas varsamt:</u>

- *Tak*
  Sadeltak klätt med tvåkupigt lertegel, skorsten samt takdetaljer och avvattning i koppar. Mönstermurat grunt taksprång.

- *Fasader*
  Fasad i handslaget rött tegel i tioskiftsmunkförband fogad med kalkbruk.
  Entré med kryssvalv och sockel i krysshamrad granit.
  Asymmetrisk fönster- och dörrsättning.

- *Planlösning*
  Ursprunglig planlösning med klassrum organiserade kring trapphusen.
  Stora ljusa och luftiga klassrum.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*
  Fönsterbleck i koppar och trappa i krysshamrad granit.

- *Interiöra ytskikt, detaljer och inredning*
  Trapphus: Golv och trappor i röd kalksten (huvudtrapphus) och terrazzo (östra trapphuset), svarta smidesräcken och handledare, radiatornischer och infällda skoskrapor.

  Teckningssalen: Salens välvda innertak och ursprungliga skåp.

  Gymnastiksalen: Salens karaktär av en gymnastiksal gällande dess höga takhöjd och träelement.

  Genomgående i hela byggnad 2: golv och fönsterbänkar i röd kalksten eller terrazzo.

<u>I byggnad 3 - Aulahuset från 1962 ska följande värdebärande karaktärsdrag behandlas varsamt:</u>

- *Tak*
  Flackt pulpettak samt aulans flacka sadeltak klätt med takpapp. Grund takfot med dold avvattning och detaljer i koppar.

- *Fasader*
  Fasader i maskinslaget rött tegel i tioskiftsmunkförband, fogade i ett kalkcementbruk och slätputsade vertikala band samt sockel i betong. Repetitiv fönstersättning i långa band.

- *Planlösning*
  Ursprunglig planlösning med pelarhall och skåpshall på plan 1, fyra trapphus samt korridorstruktur med klassrum ordnade på sidorna.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*
  Smidesräcken och trappor i krysshamrad granit.

- *Interiöra ytskikt, detaljer och inredning*
  Trappor och trapphus: Golv, trappor och fönsterbänkar i terrazzo, räcken och handledare i smide och teak samt radiatornischer.

  Aulan: Innerväggar med gult tegel och synlig betongkonstruktion, fastinredning och stolar i formpressad plywood.

  Genomgående i hela byggnad 3 är ursprungliga: golv, trappor och fönsterbänkar i terrazzo, radiatornischer, integrerade akustiktak, röda tegelväggar och furupanel, räcken och handledare i smide och teak.

<u>I byggnad 4 – No-huset från 1962 ska följande värdebärande karaktärsdrag behandlas varsamt:</u>

- *Tak*
  Sågtandstak klätt med takpapp. Grund takfot med avvattning och detaljer i koppar.

- *Fasader*
  Fasader i maskinslaget rött tegel i tioskiftsmunkförband, fogade i ett kalkcementbruk och slätputsade vertikala band samt sockel i betong. Repetitiv fönstersättning i långa band.

- *Planlösning*
  Ursprunglig planlösning med entréhall till matsalen, trapphus samt korridorstruktur på plan 2. Takfönster i korridor på plan 2.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*
  Smidesräcken och trappor i krysshamrad granit.

- *Interiöra ytskikt, detaljer och inredning*
  Trappor och trapphus: Golv, trappor och fönsterbänkar i terrazzo, räcken och handledare i smide och teak samt radiatornischer.

  Klassrum plan 2: Förvaringsskåp i furu, fast skåpinredning i klassrum och specialritad ho i brunkeramik från Höganäs.

  Matsal: Pelare med 3D kakel från Höganäs.

  Genomgående i hela byggnad 4 är ursprungliga: golv, trappor och fönsterbänkar i terrazzo, radiatornischer, integrerade akustiktak, röda tegelväggar och furupanel och räcken och handledare i smide och teak.

<u>I byggnad 5 Nya gymnastiksalen från 1962 ska följande värdebärande karaktärsdrag behandlas varsamt:</u>

- *Tak*
  Flackt pulpettak och sadeltak klätt i papp. Grund takfot med avvattning och detaljer i koppar.

- *Fasader*
  Fasader i maskinslaget rött tegel i tioskiftsmunkförband, fogade i ett kalkcementbruk och slätputsade vertikala band samt sockel i betong. Repetitiv fönstersättning i långa band.

- *Planlösning*
  Ursprunglig planlösning med entréhall samt korridorstruktur med centralt placerad korridor på plan 1, gymnastiksalen och övre entré på plan 2 samt besöksentré på plan 3.

- *Exteriöra byggnadsdetaljer*
  Smidesräcken och trappor i krysshamrad granit.

- *Interiöra ytskikt, detaljer och inredning*
  Trappor och trapphus: Golv, trappor och fönsterbänkar i terrazzo, räcken och handledare i smide och teak samt radiatornischer.

  Gymnastiksalens ursprungliga: synliga tegelväggar och furupanel, fastinredning, läktare och kommentatorbås samt färgsättning. Omklädningsrummens ursprungliga: golv i terazzo.

  Genomgående i hela byggnad 5 är ursprungliga: golv, trappor och fönsterbänkar i terrazzo, radiatornischer, röda tegelväggar och furupanel och räcken och handledare i smide och teak.

<u>I utemiljön ska följande värdebärande karaktärsdrag behandlas varsamt:</u>

- Smidesstaketet och naturstensmuren framför byggnad 2 och byggnad 1.

- Smidesgrind med emblem framför entrén på byggnad 1.

Rivningsförbud

r_2 **Huvudbyggnad får inte rivas.**

Bestämmelsen reglerar att byggnader som har bedömts som *särskilt värdefulla* utifrån ett kulturhistoriskt, miljömässigt eller arkitektoniskt perspektiv inte får rivas.

r_3 **Komplementbyggnad får inte rivas.**

Bestämmelsen reglerar att komplementbyggnader som har bedömts som *särskilt värdefulla* för fastighetens kulturhistoriska värde inte får rivas. Utpekade komplementbyggnader bidrar till platsens kulturhistoriska läsbarhet vilket främjar platsens kulturhistoriska värde.

r_4 **Byggnaden får inte rivas.**

Bestämmelsen reglerar att byggnader som har bedömts som *särskilt värdefulla* utifrån ett kulturhistoriskt, miljömässigt eller arkitektoniskt perspektiv inte får rivas.

r_5 0 **Byggnaden får inte rivas. Bestämmelsen avgränsas vertikalt och gäller upp till angivet värde i meter över angivet nollplan.**

Stenbocksskolan har under 80-talet fått påbyggnader på byggnadsdelar som byggdes på under 30- och 60-talet. Eftersom bestämmelsen r_5 0,0 begränsas vertikalt skyddas byggnadsdelarna från 30- och 60-talet.

Ändrad lovplikt

a_2 **Bygglov krävs för underhållsåtgärder av exteriör som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.**

Byggnader med exteriört höga kulturhistoriska värden ska bibehållas och skyddas mot förvanskning med den utökade lovplikten.

a_3 **Bygglov krävs för underhållsåtgärder av exteriör och interiör som om fattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.**

Byggnader med exteriört och interiört höga kulturhistoriska värden ska bibehållas och skyddas mot förvanskning med den utökade lovplikten.

a_4 **Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 30 cm vid en höjd av 1 meter ovan mark.**

Träd med en stamdiameter över 30 cm vid en höjd av 1 meter ovan mark är skyddsvärda och bidrar till en bevarandevärd naturmiljö.

Skydd av kulturvärden

Byggnadernas karaktäristiska exteriör är väsentliga för deras kulturhistoriska värde. Att förvalta såväl fasad som ursprungliga fönster och byggnadsdetaljer är väsentligt för att förvalta värdena.

Ursprungliga interiöra detaljer som dörrar, belysningsarmaturer, räcken och klädhängare är starkt kopplade till de kulturhistoriska värdena för en byggnad och dess interiöra karaktär. Att skydda dessa är väsentligt för att förvalta värdena.

q1 **Fönster med karm och båge av trä ska bevaras.**

Folket hus Annexet (Göken 31)
I alla delar av byggnaden finns ursprungliga fönster.

STENBOCKSSKOLAN
Byggnad 1, Kommunala mellanskolan, 1913
I nästan alla delar av byggnaden finns ursprungliga fönster i trä målade i en bruten vit kulör, med tidstypiska beslag och valsat glas.

Byggnad 2, Gamla gymnastiksalen, 1938
I alla delar finns ursprungliga fönster i trä målade i en bruten vit kulör med tidstypiska beslag och valsat glas.

Byggnad 3, Aulahuset, 1962
Entréns övre plan och in till pelarsalen är ursprungliga fönstren i teak med tidstypiska beslag.

Byggnad 5, Nya gymnastiksalen, 1962
Byggnaden har majoriteten av sina ursprungliga teakfönster kvar.

q2 **Portar med karm och dörrblad av trä med förekommande sido- och överljus ska bevaras.**

Byggnad 1, Kommunala mellanskolan, 1913
Entréparti i trä mot Stenbocksgatan med dubbeldörrar, glasade överstycken i fasettslipat glas och rundat överljus.

Byggnad 2, Gamla gymnastiksalen, 1938
Huvudentrén mot skolgården med ursprungligt överljus och entrédörr från 1970-talet.

q3 **Klockor och armaturer i fasad ska bevaras.**

Nedan nämnda klockor och armaturer är ej bundna till sin plats och får flyttas inom skolområdet.

Byggnad 1, Kommunala mellanskolan, 1913
Belysningsarmatur från 1960-talet och inringningsklocka i koppar över entrén.

Byggnad 2, Gamla gymnastiksalen, 1938
Belysningsarmatur i kryssvalvet samt skolklocka i koppar vid entrén som vetter ut mot skolgården.

Byggnad 3, Aulahuset, 1962
Skolklocka vid huvudentrén.
Belysningsarmatur med munblåst kupa längst med fasaden.

Byggnad 5, Nya gymnastiksalen, 1962
Belysningsarmatur på södra gaveln.

q4 **Fönster med karm och båge av trä på ursprunglig byggnad ska bevaras.**

q5 **Exteriöra portar av trä, smidesräcke på balkonger och interiört ursprungligt golv av vit och röd klinker ska bevaras.**

q6 **Svängdörrar till salong, vapensköld i salong och biljettkur med ”Kassa”-skylt ska bevaras.**

q7 **Kakelugnar ska bevaras.**

q8 **Interiöra portar, dörrar och skjutdörrar med karm och dörrblad av trä ska bevaras.**

Byggnad 1, Kommunala mellanskolan, 1913
Dubbelsvängdörr i trapphus i pärlgrå kulör med små spröjsade överstycken, sparkplåt och dekorativa draghandtag.
Ursprungliga dörrar ner till källaren.

Byggnad 2, Gamla gymnastiksalen, 1938
Entréparti innerdörrar i trapphus.
Dörrparti in till gymnastiksalen.

Byggnad 3, Aulahuset, 1962
Dörrar och träpartier upp till scenen i Aulan.

Byggnad 4, NO-huset, 1962
Dörrparti i furu in till matsal.

Byggnad 5, Nya gymnastiksalen, 1962
Dörrparti i ek in till gymnastiksalen.
Besöksentréns dörrparti i ek med draghandtag i stål.

q9 **Interiöra belysningsarmaturer, dekorativt trappräcke med vågformat avslut samt klädhängare ska bevaras.**
Nedan nämnda belysningsarmaturer och klädhängare är ej bundna till sin plats och får flyttas inom skolområdet.

Byggnad 1, Kommunala mellanskolan, 1913
Dekorativt trappräcke med vågformat avslut i trapphus.

Byggnad 3, Aulahuset, 1962
I korridorerna och på entréplan finns ursprungliga belysningsarmaturer i koppar och munblåst kupa.
I aulan finns ursprungliga belysningsarmaturer i mässing.

Byggnad 4, NO-huset, 1962
I korridorerna och på entréplan finns ursprungliga belysningsarmaturer med runda munblåsta kupor kvar.

Byggnad 5, Nya gymnastiksalen, 1962
Klädhängare som är fästa i taket i omklädningsrummet.

Utformning

f1 **Endast flerbostadshus.**

Bestämmelsen reglerar att berörda områden endast får utvecklas med flerbostadshus. Bestämmelsen säkerställer att platser lämpade för flerbostadshus fortsätter utveckla den byggnadstypen. Bestämmelsen säkerställer även en blandning av flerbostadshus och enbostadshus i området.

f2 **Byggnader ska utformas i samklang med befintliga byggnaders karaktärsdrag vad gäller volym, material och takutformning.**

Bestämmelsen säkerställer att befintlig och ny bebyggelse utformas i samklang med den anslutande kulturhistoriskt värdefulla byggnaden.

f3 **Lanternin och teknikrum får sticka upp 2 meter över angiven högsta nockhöjd.**

Bestämmelsen säkerställer att befintlig lanternin på samt teknikrum ej blir planstridiga.

Upphävande av strandskydd

a5 **Strandskyddet är upphävt.**

Strandskyddet upphävs inom planområdet för att möjliggöra byggnation. Som särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § MB hänvisas till punkt 1 då området;

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

Upphävandet motiveras av att planområdet ligger inom redan ianspråktaget område där strandskyddet saknar betydelse på grund av att det finns byggnader närmare vattnet samt att fastigheterna redan är bebyggda. Avståndet från Åsunden till planområdesgränsen är 274 meter. Inga naturvärden påverkas och planområdet avskiljs från sjön av Strandgatan, Bogesundsgatan/Sanatorievägen och bebyggelse. Kommunen har bedömt att detaljplanen inte riskerar att försämra allmänhetens tillgänglighet till

strandområdet eller dess naturvärden. Ulricehamns kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Byggnaders användning

s1 **Bostad där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider gällande riktvärden ska uppföras med minst hälften av bostadsrummen vända mot tyst sida och med tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, som klarar riktvärden för uteplats.**
Bestämmelsen reglerar att utformningen av bostadsrummen på Sparven 6 som ligger i anslutning till en högt trafikerad väg, utformas så att riktvärden för buller ej överskrids.

Markens anordnande och vegetation

n1 **Skydd för större träd. Träd får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl.**
Regleringen säkerställer att träd med höga naturvärden skyddas i planen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

x1 **Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.**
Regleringen möjliggör att befintligt burspråk på Svanen 7 kan fortsätta kraga ut över Höjdgatan som ligger på allmän platsmark.

Stängsel, utfart och annan utgång

Körbar förbindelse får inte finnas.
Bestämmelsen reglerar att körbar förbindelse inte får anordnas längs angivna sträckor inom de delar av planområdet där detta anses behövas av trafiksäkerhetsskäl.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

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

Organisatoriska frågor

Ansvar för genomförande av allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Allmän plats inom planområdet innefattar GATA, PARK och GC-VÄG. Allmän plats är utbyggd inom planområdet och ingen ny allmän plats tillskapas i detaljplanen.

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.

Tidplan genomförande

Genomförande, allmän plats	
Marklösen, fastighetsreglering:	2027-
Dagvatten- och skyfallsåtgärder:	2027-
Genomförande, kvartersmark	
Marktilldelning, kommunägd mark:	2027-
Fastighetsbildning:	2027-
Byggnad:	2027-

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.

Mark- och utrymmesförvärv

Inlösen av mark

Antagen detaljplan som får laga kraft ger kommunen rätt att lösa in mark som enligt planen ska användas för allmänna platser (allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har rätt att kräva att kommunen löser in marken. Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som ska lösas in.

Fastighetsrättsliga frågor

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabellen nedan samt figur på sida 34. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Förändrad fastighetsindelning

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

Gåsen 2, 22 och 25 samt del av Bogesund 1:86 överförs genom fastighetsreglering till Gåsen 1. Förrättningskostnaden betalas av fastighetsägaren till Gåsen 1.

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

Fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark

Genom fastighetsreglering i samma ägares hand överförs Gåsen 2, 22, 25 och del av Bogesund 1:86 till Gåsen 1 för att bilda en lämplig skolfastighet.

Del av Snöripan 10 överförs till Bogesund 1:86 för att tillskapa utrymme för parkeringsändamål. Ägaren av Bogesund 1:86 bör i första hand teckna en överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren av Snöripan 10.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen

Tabell 1: Fastighetsrättsliga konsekvenser av detaljplanen. De arealuppgifter som anges är ungefärliga och kan komma justeras vid lantmäteriförrättning.

Fastighet	**Fastighetsrättsliga konsekvenser och marköverföringar**	**Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**	
		Kostnader	**Intäkter**
Bogesund 1:86, Kommunalt ägd	Erhåller ca 30 kvm kvartersmark från Boken 5 Erhåller ca 30 kvm kvartersmark från Eken 20 Erhåller ca 30 kvm kvartersmark från Gåsen 1 Erhåller ca 540 kvm kvartersmark från Gåsen 2 Erhåller ca 5 kvm kvartersmark från Gåsen 3 Erhåller ca 70 kvm kvartersmark från Gåsen 22 Erhåller ca 0,02 kvm kvartersmark från Karlsund 6 Erhåller ca 30 kvm kvartersmark från Snöripan 10 Erhåller ca 3 kvm kvartersmark från Tingsholm 8 Avstår ca 3500 kvm kvartersmark till Gåsen 1 Avstår ca 20 kvm kvartersmark till Snöripan 10	Köp av mark Förrättningskostnad	Försäljning av mark
Boken 5 Privatägd	Avstår ca 30 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86		Försäljning av mark

Eken 20 Privatägd	Avstår ca 10 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86		Försäljning av mark
Gåsen 1, Kommunalt ägd	Erhåller ca 3500 kvm kvartersmark från Bogesund 1:86 Erhåller ca 2370 kvm kvartersmark från Gåsen 2 Erhåller ca 4770 kvm kvartersmark från Gåsen 22 Erhåller ca 4130 kvm kvartersmark från Gåsen 25 Avstår ca 30 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86	Överföring av mark / Förrättningskostnad	Försäljning av mark
Gåsen 2, Kommunalt ägd	Avstår ca 2370 kvm kvartersmark till Gåsen 1 Avstår ca 540 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86		Försäljning av mark
Gåsen 3 Privatägd	Avstår ca 5 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86		Försäljning av mark
Gåsen 22, Kommunalt ägd	Avstår ca 4770 kvartersmark till Gåsen 1 Avstår ca 70 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86		Försäljning av mark
Gåsen 25, Kommunalt ägd	Avstår ca 4130 kvartersmark till Gåsen 1		Försäljning av mark
Karlsund 6 Privatägd	Avstår ca 0,02 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86		Försäljning av mark
Snöripan 10, Privatägd	Erhåller ca 20 kvm kvartersmark från Bogesund 1:86 Avstår ca 30 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86	Köp av mark Förrättningskostnad	Försäljning av mark
Tingsholm 8 Privatägd	Avstår ca 3 kvm kvartersmark till Bogesund 1:86		Försäljning av mark

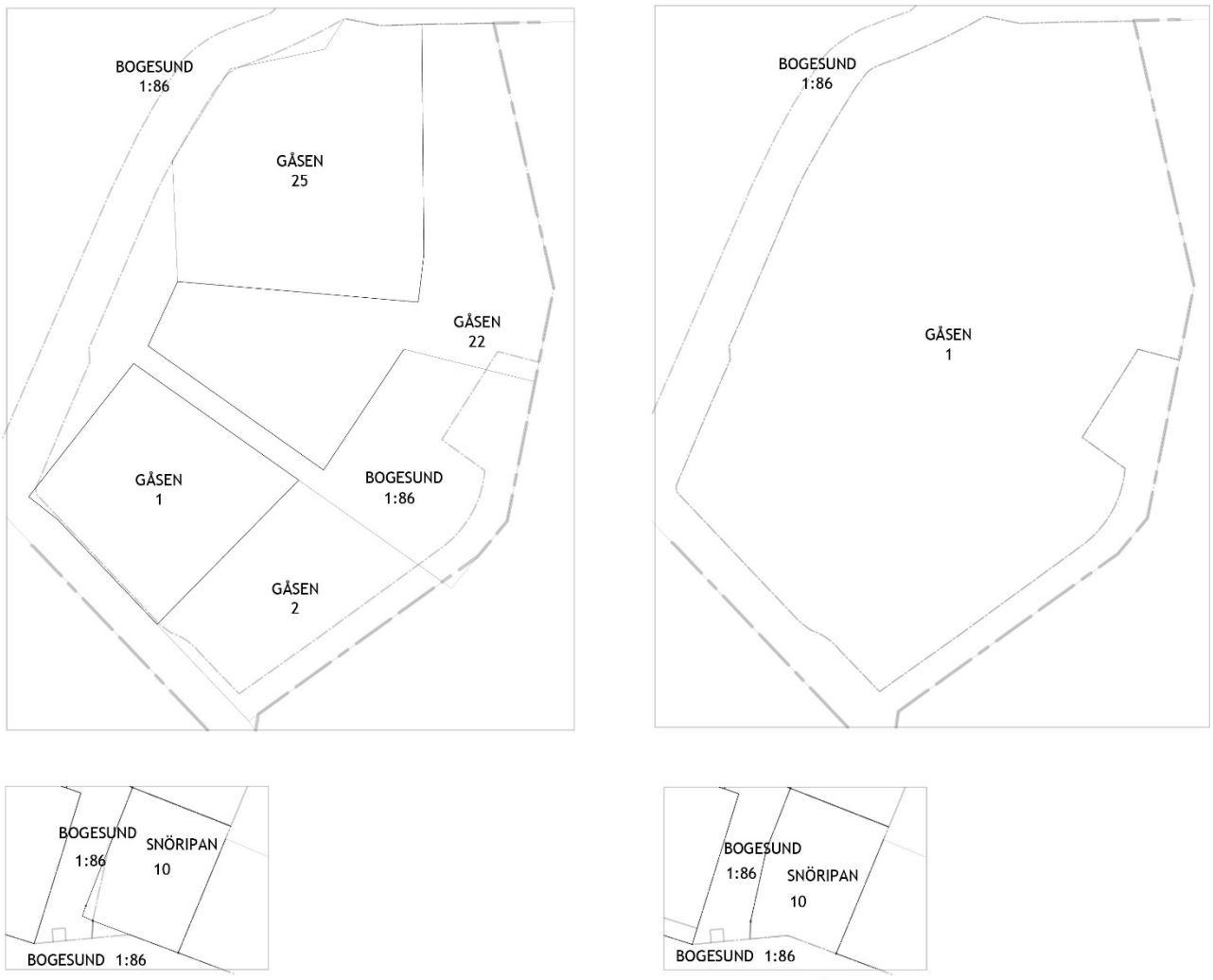

Bild 5: Ny fastighetsindelning. Till vänster visas fastighetsreglering före detaljplanen genomförts och till höger efter genomförande.

Rättigheter

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet finns det fyra avtalsservitut, ett för väg m.m. och två för område samt fem officialservitut för väg, samtliga belägna inom kvartersmark. Servituten för väg påverkas inte av detaljplanen. Avtalsservitut till förmån för Bogesund 1:86 för område blir onyttig i det fall kommunen förvärvar mark som enligt detaljplanen ska användas för parkering.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El, fiber och fjärrvärme

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag. Flytt av ledningar inom kvartersmark bekostas av exploatören. Allmänna ledningar inom kvartersmark bör säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Fällning av träd

Vid fällning av/ingrepp på som påverkar träden i allén på fastighet Gåsen 25 krävs dispens från biotopskyddet som söks hos Länsstyrelsen.

Markförorening

Fastighetsägaren på Tingsholm 6 ska vara uppmärksam på eventuella föroreningar i samband med markarbeten. Detta på grund av att det kan finnas föroreningar kopplat till tidigare verksamhet på fastigheten. Upptäckt förorening ska anmälas till miljö- och byggnämnden i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken.

Eldningsolja har tidigare använts för uppvärmning inom fastigheten Boken 2. Enligt 6 kap 1 § (NFS 2017:5) ska cistern och rörledning som tas ur bruk tömmas och rengöras. Oljecisternen som tidigare använts är nedgrävd längst en av fasaderna på Stenbocksskolan Annexet. Det har anmälts till tillsynsmyndigheten.

Dagvatten & skyfallsavledning

Bild 6 visar föreslagna dagvattenåtgärder (område 1-4) och skyfallsåtgärder (område 5-9) för hela planområdet. Djupare information om respektive åtgärd som nämns nedan finns att läsa om i utredningen *Skyfall- och Dagvattenutredning (UEAB, 2025)*.

Dagvattenåtgärder, område 1-4 se bild 6

Detaljplanen innebär en ökning av flödet och föroreningsgraden i dagvattnet från området efter genomförandet. Enligt magasinsberäkning behövs total en fördröjningsvolym på 65 m3 för att fördröja det tillkommande flödet som detaljplanen medför, räknat för ett 20-års regn och klimatfaktor 1,25.

Det finns tre större parkeringsplatser med fler än 20 P-platser inom detaljplaneområdet där det vid platsbesöket inte hittades någon anlagd dagvattenrening. Enligt kommunens VA-plan behöver avrinnande vatten från parkeringsplatser med fler än 20 platser renas vid ny eller ombyggnation.

För område 1 är 1a ett alternativ om maximal exploateringsgrad utnyttjas och 1b ett alternativ om befintlig markanvändning kvarstår

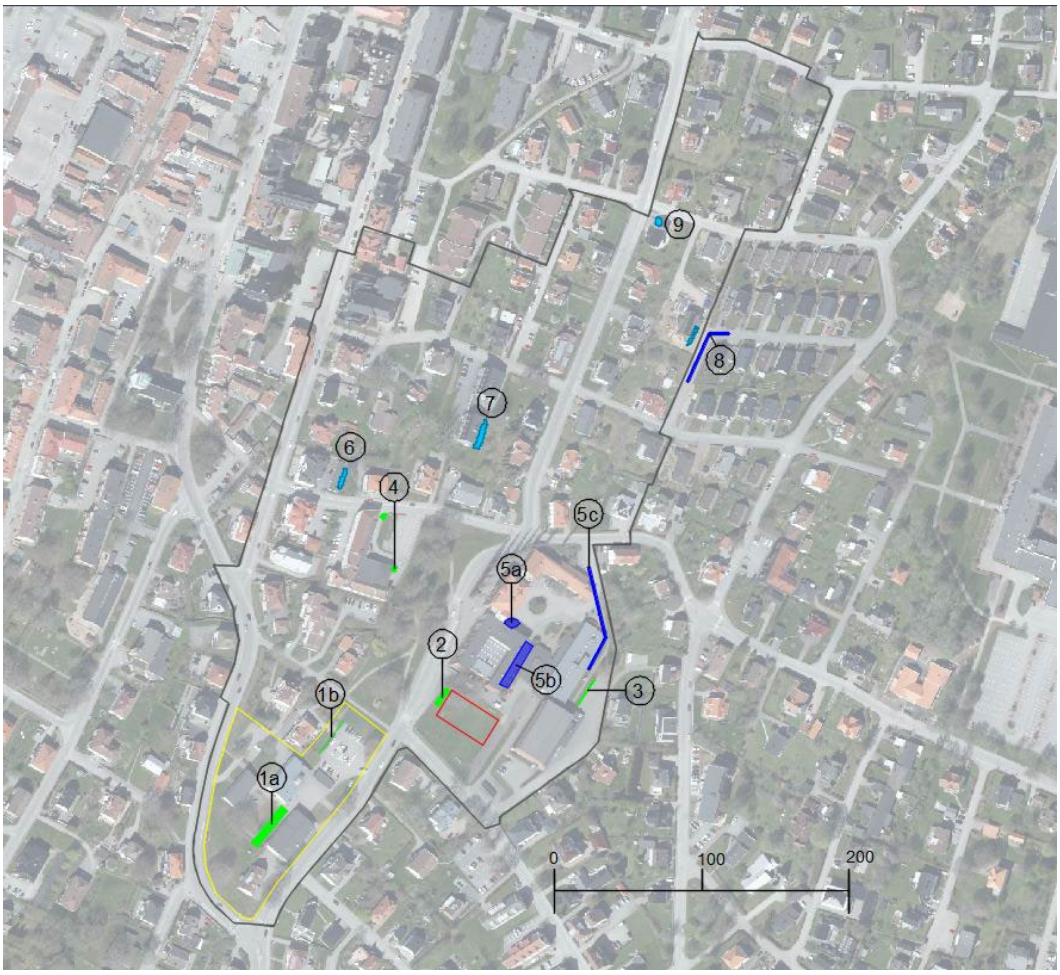

Bild 6 Samtliga föreslagna dagvatten- och skyfallsåtgärder för planområdet numrerat från 1 till 9 - Dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025)

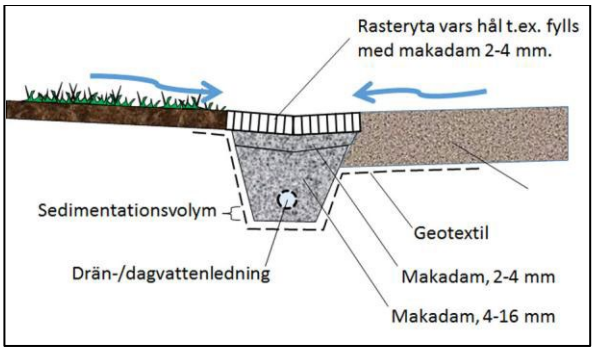

Bild 7, schematisk bild av makadam/krossdike - Dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025)

<u>Område 1a, Stenbocksskolans Annex</u>

Förutsatt maximal exploateringsgrad och resterande mark hårdgjord. Allt dagvatten har beräknats kunna ledas till krossdike för fördröjning och rening av dagvattnet.

Krossdikets dimensioner för område 1a:
Total fördröjningsvolym: 64 m3
Totalt ytbehov: 160 m2
Totalt anläggningsdjup: ca 0,7 m

Område 1b, Stenbocksskolans Annex
Eftersom området har parkeringar med fler än 20 P-platser behövs en kontrollerad rening av dagvattnet, förslagsvis ett krossdike eller svackdike. Detta har inte simulerats i Stormtac, endast alternativ 1.a är med i föroreningsberäkningarna. Enligt Scalgo avrinner vatten från parkeringsytan mot väster, därför anläggs dike med fördel längs parkeringens västra sida.

Område 2, Stenbocksskolan
Expandering av skolan visas i rött, hela ytan har antagits anläggas på befintlig gräsyta. Rening och fördröjning av dagvattnet från ny takyta har beräknats ske i krossdike.

Krossdikets dimensioner för område 2:
Total fördröjningsvolym för dagvatten: 15 m3
Totalt ytbehov: 38 m2
Totalt anläggningsdjup: ca 0,7 m

Område 3, Stenbocksskolan
Rening av dagvatten från befintlig parkeringsplats. Föreslag om att bygga om befintlig blomrabatt så att det blir en regnbädd med rening av parkeringsytans dagvatten.

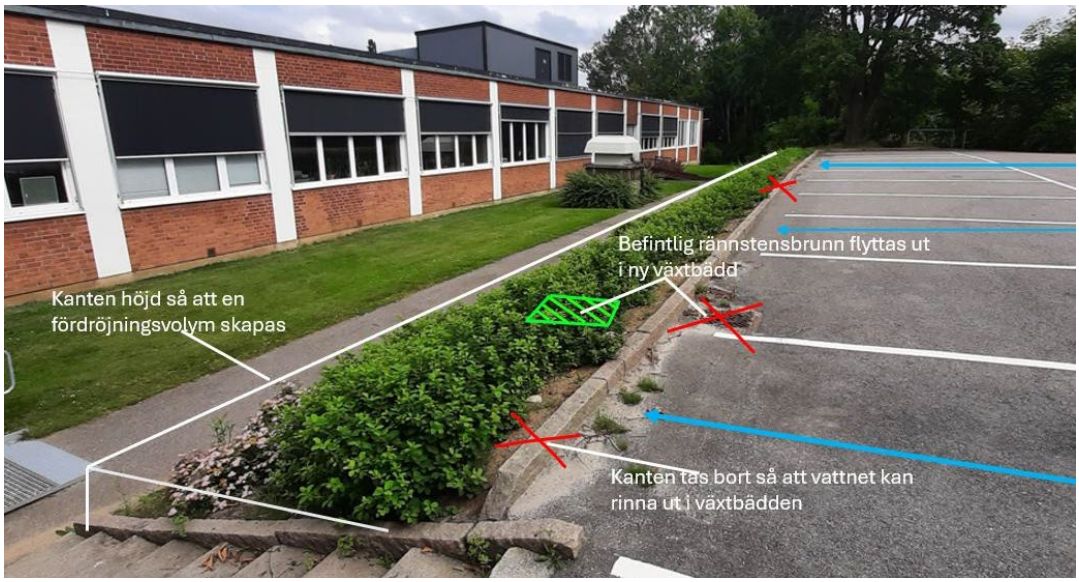

Bild 8, skiss på förslag för område 3 - Dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025)

Växtbäddens dimensioner för område 3:
Total fördröjningsvolym för dagvatten: 6,8 m3
Totalt ytbehov: 10 m2
Djup: ca 1,4 m

Område 4, Sparven 10
Rening av dagvatten från befintlig parkeringsplats, rening med isättning av två filter i två befintliga rännstensbrunnar.

Skyfallsåtgärder, område 5-9 se bild 6

För område 5 behövs både 5a, 5b och 5c. Där 5c är förslag på avledning av skyfallsvattnet ut på Höjdgatan och bort från skolgården. Det är viktigt att det skyfallsvatten som avleds inte gör skada längre nedströms. I skrivande stund håller kommunen tillsammans med UEAB på att ta fram en kopplad hydraulisk modell där även övergripande skyfallsåtgärder ska tas med, denna utredning föreslår att särskilt åtgärd 5c och 8 som föreslås i denna utredning tas med i modelleringen av skyfallsåtgärder för att säkerställa att åtgärderna fungerar och inte medför skada nedströms. Resultatet från modelleringen kan resultera i att flera vägar inom detaljplanen pekas ut som skyfallsstråk.

Område 5a, Stenbocksskolan
Nedsänkning vid entrén för att uppehålla skyfallsvatten, förslagsvis i en *multifunktionell yta*. Placeringen kan anpassas.

Skyfallsytans dimensioner för område 5a:
Total fördröjningsvolym för skyfallsvatten: 19 m3
Totalt ytbehov: 46 m2
Djup: 0,5 m

Område 5b, Stenbocksskolan
Uppehållsyta för skyfallsvatten, befintlig nedfart anpassas för att kunna översvämmas. Utgång tas bort, betong täthetskontrolleras liksom övriga metalldörrar.

Skyfallsytans dimensioner för område 5b:
Total fördröjningsvolym för skyfallsvatten: 43 m3
Totalt ytbehov: 137 m2
Översvämningsdjup: ca 0,6 m

Område 5c, Stenbocksskolan
Avledning av skyfallsvattnet för att inte leda in skyfallsvatten på skolgårdsområdet.

Skyfallsavledningens dimensioner för område 5c:
Total längd: 73 m
Totalt upphöjning: ca 0,2 dm

Område 6, Svanen 7 & 8
Lågpunkt där vatten blir stående längs med suterränganlagt garage. Vatten blir stående mot betongvägg. Täthetskontroll av betongen, kontroll av fönster och ventilationsspjäll. Fastighetsägaren behöver informeras om risken.

Skyfallsytans dimensioner för område 6:
Totalt översvämmad yta: 295 m2
Skyfallsvolym: 3,8 m3
Djup: 0,2 m

Område 7, Tjädern 8
Lågpunkt där vatten blir stående vid entré till flerbostadshus. Eventuellt kan en åtgärd vara att lägga en cigarillupphöjning i asfalten runt dörren. Fastighetsägaren behöver informeras om risken.

Skyfallsytans dimensioner för område 7:
Totalt översvämmad yta: 855 m2
Skyfallsvolym: 15 m3
Djup: 0,2 m

Område 8, Tingsholm 6
Förslag att avleda skyfallsvatten längs Lektorsvägen för att kapa av tillflödet till lågpunkt på fastighet TINGSHOLM 6. Åtgärden är utanför detaljplanens gräns.

Område 9, Tingsholm 1
Lågpunkt där vatten blir stående vid garagenedfart till småhus. Fastighetsägaren behöver informeras om risken och vidta åtgärder på den egna fastigheten.

Skyfallsytans dimensioner för område 9:
Totalt översvämmad yta: 294 m2
Skyfallsvolym: 5 m3
Djup: 0,4 m

Övrigt
Generellt inom området bör mark inom tre meter från byggnad luta bort med en minsta lutning om 5%. Översvämningsrisken vid skyfall ska tas i beaktning vid planering av intern dagvattenhantering på kvartersmark och instängda lågpunkter inom fastigheterna ska undvikas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten uppmuntras.

Parkering
Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkeringar inom planområdet tas i bygglovsskedet.

Radon
Då marken inom planområdet klassas som högradonmark ska byggnader uppföras radonsäkert.

Buller
Bostadsfastigheten Sparven 6
Vid uppförande av bebyggelse inom fastigheten, som är betecknat med s1, ska bostäder uppföras med minst hälften av bostadsrummen vända mot tyst sida och med tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, som klarar riktvärden för uteplats. Då huset på Sparven 6 är utpekad som särskilt värdefull byggnad (se s.44 kap. *Särskilt värdefulla samt värdefulla byggnader*) ska alla typer av bullerreducerande åtgärder på fastigheten göras på ett varsamt sätt så befintliga kulturvärden bevaras.

Skolfastigheten Boken 1, 2 och 5 samt Gåsen 1
I publikationen Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar från 2023 skriver Naturvårdsverket om riktlinjer för buller som bör följas på friytor för skolelever (skolgård) och därmed också på Stenbocksskolans (området med användningen SKOLA i detaljplanen) område för friyta. Riktlinjerna säger att ljudnivån 50 dB bör uppnås på minst halva friytan och detta gäller både nyplanering

som befintlig skolverksamhet. De skriver även att riktvärdet bör så långt som möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA.

Vid utförande av nya eller utveckling av befintliga friytor som ligger i en bullrig miljö så bör dessa designas så att ljudnivån upplevs som mindre störande. Exempel på sådana åtgärder, enligt Naturvårdsverket, kan vara att arbeta med växtlighet, effektiv avskärmning, maskering av buller och icke reflekterande ytor.

Dagsljus

Bebyggelse ska utformas för att uppnå gällande byggregler och kravställningar avseende tillgång till dags- och solljus. Vid projektering ska solförhållanden utredas för att säkerställa att krav uppnås.

Avfall

- För villor och parhus ska soptunna finnas på lättillgänglig för upphämtning och kommunen ansvarar för hämtning av hushållsavfall.
- Verksamheter ansvarar för det egna verksamhetsavfallet.
- För flerbostadshus så ska det finnas avfallsutrymme, för hantering och källsortering av avfall, som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. Avfallsutrymmen ska ha tillräckligt med plats för material och utrustning samt för drift- och underhållsarbete.

Kommunens lokala renhållningsföreskrifter ska följas vid utformning av bland annat uppställningsplats för hämtningsfordon, dragväg och avfallsutrymmen.

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunen får kostnader för fastighetsbildning och inköp av mark.

Kommunala energibolagets investeringsekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att UEAB får kostnader för;

- Utbyggnad, underhåll och drift av vatten-, avlopp, och dagvattenanläggningar.
- Utbyggnad, underhåll och drift av elnätet och fjärrvärme.

Ekonomiska konsekvenser för framtida fastighetsägare

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

Fastighetsägare får en inkomst i samband med försäljning av mark.

Anslutningsavgift för vatten, avlopp och dagvatten

UEAB tar ut avgift för eventuella anslutningar till VA-nätet enligt gällande taxa.

Planavgift

Planavgift kommer att debiteras vid bygglov.

Ersättningsanspråk

Flera byggnader inom planområdet bedöms som särskilt värdefulla byggnader som omfattas av 8 kap. 13 § PBL och avses därför skyddas från förvanskning. För att se vilka fastigheter som berörs se *särskilt värdefulla samt värdefulla byggnader* s.47. Detaljplanen försätter dessa byggnader med planbestämmelser för att skydda deras 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.

- Skyddsbestämmelserna (q_1, q_2, q_3, q_4, q_5, q_6, q_7, q_8 och q_9) avser att skydda byggnadens ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar. Bestämmelsen kan medföra en ersättningsskyldighet för kommunen enligt 14 kap. 10 § PBL. Detta gäller endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

- En viss inskränkning fanns redan på följande byggnader inom planen:

    - GÖKEN 7 (Folkets Hus) och GÖKEN 31 (Folkets Hus Annexet) då *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren GÖKEN och SNÖRIPAN* från 1987 hade skyddat byggnaderna med en q-bestämmelse.

    - BOKEN 3 och SNÖRIPAN 10 då *Detaljplan för Boken 3 och 4 samt Snöripan 10* från 2001 hade skyddat byggnaderna med en q-bestämmelse.

- Rivningsförbud (r_1, r_2, r_3, r_4 och r_5 +0,0) 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.

Varsamhetbestämmelser (k1 och k2) avser värna om byggnadens yttre och inre karaktäriserande värden. Bestämmelserna medför ingen rätt till ersättning för fastighetsägare enligt 14 kap. PBL.

Drift allmän plats

Drift och skötsel av dagvattenhantering ansvarar Ulricehamns kommun/UEAB för, beroende på utformning av växtbäddar. Ulricehamns kommun ansvarar för att rensa planteringen från skräp, bevattning, klippning och rensning av själva planteringen som blir en växtplantering i stadsmiljö. UEAB ansvarar för driften av anläggningen ur ett dagvattenperspektiv, så som rensa planteringen från skräp, rensning vid in- och utlopp och vid behov byta filtermaterial.

Drift vatten och avlopp

UEAB ansvarar för kostnaden för drift och underhåll av det allmänna VA-ledningsnätet, dagvattensystem, elnät och eventuellt optofiber samt fjärrvärme.

Gatukostnader

Gata är utbyggd inom planområdet och uttag av gatukostnader är därmed inte aktuellt.

Saneringskostnader

Fastighetsägaren bekostar åtgärder, kompletterande undersökningar samt eventuella saneringsåtgärder inom planområdet.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Flera byggnader bedöms utgöra särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader (se s.44) och ska enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen skyddas från förvanskning. Detaljplanen inför skyddsbestämmelser och rivningsförbud för dessa byggnader vilket innebär att dessa inte får rivas eller förvanskas.

Övriga byggnader, som ej berörs av rivningsförbudet kräver ändå lov för att riva. Byggnaders värden kontrolleras mot detaljplan i lovskedet. Efter eventuellt rivningslov och innan tekniskt samråd ska byggherren redovisa inventering av byggnadens material, beskriva hur det planerade rivningsarbetet ska utföras.

Bevarandekrav

Skyddsbestämmelser

Flera byggnader inom planområdet är bedömda som särskilt värdefulla vilket gör att dessa omfattas av förvanskningsförbudet enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Vid underhåll ska åtgärderna anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden enligt 8 kap. 14 § PBL och ändringar ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag i enlighet med 17 §.
Bestämmelse om skydd av kulturvärden innebär att byggnadens ursprungliga och karaktäriserande beståndsdelar ska bevaras så långt som möjligt och vid behov ersättas med nytillverkade lika originalutförande eller utförande typiskt för byggnadens uppförandetid.

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelser innebär en precisering av de generella varsamhetskraven enligt PBL. Se *Stadsbild och bebyggelse* s.51 samt utredningen *Antikvarisk förundersökning Stenbocksskolan* samt *Antikvarisk konsekvensanalys för*

detaljplan Sparven 10 m.fl. för mer information om byggnadernas definierade karaktärsdrag. För exteriören ska underhållsåtgärder utföras med material, metoder och kulörer lika original eller en färgsättning som bedöms kulturhistoriskt riktig.

Generellt

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. 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.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

- Översiktsplan Ulricehamn 2040 (2022-03-24)
- Tidigare och angränsande detaljplaner
  - *Förslag till stadsplan för Ulricehamn,* fick laga kraft 1915.
  - *Förslag till ändringar och tillägg till stadsplanen,* fick laga kraft 1934.
  - *Förslag till ändrad stadsplan för kvarteret Gåsen,* fick laga kraft 1960.
  - *Förslag till ändrad stadsplan för Grönahögsvägens nedre del m.m.,* fick laga kraft 1961.
  - *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Göken och Snöripan m.m.,* fick laga kraft 1987.
  - *Detaljplan för kv. Vakteln och kv. Åsunda,* fick laga kraft 1994.
  - *Förslag till ändring i stadsplanen beträffande del av Riddaregatan i Ulricehamn,* fick laga kraft 1938.
  - *Förslag till ändring i stadsplan beträffande Stenbocksgatan,* fick laga kraft 1939
  - *Förslag till ändring i stadsplan för kvarteret Göken,* fick laga kraft 1946.
  - *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Duvan,* fick laga kraft 1948.
  - *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Boken,* fick laga kraft 1966
  - *Detaljplan för Boken 3 och 4 samt Snöripan 10,* fick laga kraft 2002.
- Uppdragsbeskrivning för kommunal detaljplan avseende Sparven 10 m.fl. i Ulricehamn (2023-08-09)
- Grundkarta samråd, Sparven 10 m.fl
- Undersökning om betydande miljöpåverkan/Checklistan
- Strategisk VA-plan (2021-04-29)
- Kulturmiljövårdsprogram 2002 Del 2 Ulricehamns stad
- Riktlinjer för stadsbyggnad (2021-01-14)
- Riktlinjer för naturvård och ekosystemtjänster (2020-02-27)
- Parkeringsnorm för Ulricehamns kommun (2020-01-01)

Utredningar

- Geoteknik Snöripan (K-konsult 1986-05-12)
- Geoteknik Sparven 11 (Geo-väst AB 1989-02-22)
- Bebyggelseplanering och farligt gods i Ulricehamns kommun (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2019-01-31)
- Bullerkartläggning Ulricehamns kommun år 2018 – Underlagsrapport (Ramböll, 2019-01-10)
- PM - Skyfallskartering Ulricehamn (WSP, 2019-09-11)
- Trädinventering (Ulricehamns kommun, 2024-05-28)
- Kompletterande trädinventering (Ulricehamns kommun, 2025-06-19)
- Barnchecklista
- Dagvatten- och skyfallsutredning Sparven 10 m.fl. (UEAB, 2025)
- Antikvarisk förundersökning Stenbocksskolan (Ulricehamns kommun 2025)
- Kulturmiljöutredning Sparven 10 m.fl. (Ulricehamns kommun 2025)
- Slutrapport Delutredning 2 - Skola ett och två i centralorten med möjlighet till framtida utbyggnad (Ulricehamns kommun, 2022-10-14)
- Statusbedömning. Boken 2, Stenbocksskolan hus A, B och C (Annexet) (Hifab, 2025-08-06)
- Kulturmiljöunderlag Boken 1 och 2. (Tyréns 2025-10-10)
- Folkets Hus antikvarisk förundersökning. (Tyréns 2025-10-08)
- Folkets Hus Annex antikvarisk förundersökning. (Tyréns 2025-10-08)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I översiktsplan Ulricehamn 2040 ingår planområdet i *Tätort Ulricehamn* där kommunen är positiv till utveckling och förtätning. Exploatering ska ta hänsyn till angränsande områden och ska ske i skala och form som de olika stadsdelarna tål.

Kommunen ska sträva efter att komplettera bostadsområden med bostäder, icke skrymmande handel, kontor och service. Exploatering som kan skada kulturmiljövärden ska undvikas, medan exploatering som kan utveckla värdena ska eftersträvas.

Parkering bör ske i underjordiska garage, i parkeringshus eller i första våning ovan mark för att nyttja marken effektivt. De vid tillfället gällande riktlinjerna för stadsbyggnad ska vara vägledande i beslut som rör tätorten.

Förenlighet med översiktsplan

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

För översiktsplan Ulricehamn 2040 finns åtta övergripande strategier, vilka anger inriktningen för kommunens planering. Planen går i linje med den övergripande strategin *Tätt och blandat* då den på lång sikt möjliggör för att befintliga byggnader inom området tillåts användas för fler typer av verksamheter och på så sätt bidrar till en funktionsintegrerad bebyggelsemiljö i centralorten. Planen bedöms inte gå emot någon av de övergripande strategierna.

Tidigare detaljplaner

I den gällande planen *Förslag till ändringar och tillägg till stadsplanen (1934)* är berörda kvarter betecknad med användningen C vilket innebär att kvarteret avses användas för bostäder i form av fristående hus. I den tillhörande planbeskrivningen specificeras användningens bestämmelser som bland annat anger följande:

- Inom tomt får endast en huvudbyggnad och ett uthus uppföras.
- Största byggnadsarea är reglerad mellan en femtedel och en tredjedel av tomten, varav uthus max en fjärdedel av tillåten byggnadsarea.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är åtta meter.
- Högsta antal våningar är två. Vind får anordnas utöver högsta antal våningar.
- Vind får inredas till högst en tredjedel av vindens yta.
- Högsta byggnadshöjd för uthus är tre meter.
- Mindre yrkesmässig hemslöjd eller hantverk får tillåtas i kvarteret.
- Uthus får inte inredas med bostadsrum eller arbetsrum.
- Byggnad får inte förläggas på mindre avstånd än 6 meter med undantag för förstuga, veranda eller dylikt på högst en våning som får utskjuta från byggnad till ett avstånd på 4,5 meter till gräns. För kvarteret Sparven kan dock undantag godtas där huvudbyggnad placeras med ett minsta avstånd på 4,5 meter från gräns om det är nödvändigt för ett ändamålsenligt byggande.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplaner inom området att gälla.

Följande planer kommer att delvis upphävas:

- *Förslag till stadsplan för Ulricehamn,* fick laga kraft 1915.
- *Förslag till ändringar och tillägg till stadsplanen,* fick laga kraft 1934.
- *Förslag till ändrad stadsplan för kvarteret Gåsen,* fick laga kraft 1960.
- *Förslag till ändrad stadsplan för Grönahögsvägens nedre del m.m.,* fick laga kraft 1961.
- *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Göken och Snöripan m.m.,* fick laga kraft 1987.
- *Detaljplan för kv. Vakteln och kv. Åsunda,* fick laga kraft 1994.

Följande planer kommer helt att upphöra:

- *Förslag till ändring i stadsplanen beträffande del av Riddaregatan i Ulricehamn,* fick laga kraft 1938.
- *Förslag till ändring i stadsplan beträffande Stenbocksgatan,* fick laga kraft 1939
- *Förslag till ändring i stadsplan för kvarteret Göken,* fick laga kraft 1946.
- *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Duvan,* fick laga kraft 1948.
- *Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Boken,* fick laga kraft 1966
- *Detaljplan för Boken 3 och 4 samt Snöripan 10,* fick laga kraft 2002.

Uppdragsbeskrivning

Inför planarbetet har en uppdragsbeskrivning tagits fram. Uppdragsbeskrivningen anger att syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av kontorsverksamheten på fastigheten Sparven 10 (adress Höjdgatan 3) genom att tillåta att den används för kontor samt utreda möjligheterna för utbyggnation. Samtidigt ska möjligheterna för att släcka en större del av den tidigare stadsplanen från 1934 undersökas.

Under tiden som planen började arbetas med kom det in ett prioriterat behov från kommunens fastighetsförvaltning att utveckla Stenbocksskolan. Då skolan idag delvis står på prickad mark är byggnaden planstridig vilket hindrar att få igenom bygglovsansökan och utveckla skolområdet. Då området inom uppdragsbeskrivningen angränsar till Stenbocksskolan togs beslutet att ta med även skolområdet i planen.

Kulturmiljövårdsprogram

Generellt

14 byggnader plus Stenbocksskolan samt Gåsebackstugan (i parken på fastighet Bogesund 1:86) i området har pekats ut som värdefulla byggnader i kommunens *kulturmiljövårdsprogram från 2002*. Tillsammans med skolan samt parken är följande bostadsfastigheter utpekade inom planområdet: Boken 3, Höken 1 och 2, Göken 7 och 31, Sparven 4, 6 och 8, Svanen 7 och 5, Stenbocken 5 och 11, Tingsholm 4 och Tjädern 8.

Övriga utredningar

I syfte att utreda de byggnader inom planområdet vilka inte är upptagna i kommunens kulturmiljövårdsprogram från 2002 har detaljplanen föregåtts av en antikvarisk konsekvensanalys (se bilaga *Antikvarisk konsekvensanalys för detaljplan Sparven 10 m.fl).*
I denna utredning utpekas ytterligare 14 byggnader som kulturhistoriskt värdefulla. Följande fastigheter är berörda: Sparven 1, 3 och 5, Tjädern 5 och 11, Snöripan 10, Morkullan 3, Stenbocken 1, 6, 7 och 8, Tingsholm 7 och 8 samt Höken 4.

I syfte att mer noggrant studera Stenbocksskolan (som nämnts även är utpekad i kulturmiljövårdsprogrammet från 2002) har detaljplanen även föregåtts av en antikvarisk förundersökning för Stenbocksskolan (se bilaga *Antikvarisk förundersökning Stenbocksskolan*).
Utredning kom fram till att skolan besitter flera olika värden. Några exempel på viktiga värden som uppdagats är miljöskapande, arkitektoniskt och kontinuitetsvärde. Skolan har ett miljöskapande värde då den spelar en betydande roll i stadsbilden. Det finns ett arkitektoniskt värde då skolans arkitektur och formspråk speglar tiden för dess olika tillkomstår. Ett kontinuitetsvärde finns då Stenbocksskolan har den använts som skola sedan den byggdes 1913.

I syfte att utreda Folkets Hus Annexet samt Folkets Hus har detaljplanen även föregåtts av en antikvarisk förundersökning (se bilaga *Antikvarisk förundersökning Göken 31 (Folkets Hus Annexet) och Göken 7 (Folkets Hus)).*

Slutligen har även en kulturmiljöutredning utförts i syfte att studera Stenbocksskolan Annexet (se bilaga *Kulturmiljöutredning för fastigheterna Boken 1 (Villa Solbacken) och Boken 2 (Annexet).*

Särskilt värdefulla samt värdefulla byggnader

Särskilt värdefull är den högsta klassningen och omfattar miljöer och byggnader som bedöms ha särskilt höga värden från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Miljöer och byggnader som klassas som särskilt värdefulla kan i detaljplan skyddas med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Inom särskilt värdefulla områden och byggnader är även bygglovsbefriade åtgärder lovpliktiga.

Klassningen *värdefull* innebär också ett högt kulturhistoriskt värde och betyder att miljön bedöms vara värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.
Kommunen har baserat på utredningarna delat upp de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet i *särskilt värdefulla* samt *värdefulla* byggnader.

Fastigheter med *särskilt värdefulla* byggnader inom planområdet:

> **Bogesund 1:86, Boken 1, Boken 3, Boken 5, Gåsen 1, Göken 7 och 31, Sparven 4 och 6, Svanen 5 och 7, Stenbocken 5 och 8 samt Tingsholm 2.**

Fastigheter med *värdefulla* byggnader inom planområdet:

> **Höken 1, 2 och 4, Morkullan 3, Snöripan 10, Sparven 5 och 8, Stenbocken 1, 6, 7 och 11, Svanen 1 och 3, Tingsholm 4 och 7, Tjädern 5, 8 och 11.**

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.

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, i parkeringshus eller på första våning för att nyttja marken effektivt.

Bostäder

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.

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

Kontor och skola

Parkeringsnormen för *kontor* är fjorton bilparkeringsplatser för anställda samt tre för besökare per 1000 kvm BTA.
Parkeringsnormen för *skola* är sex bilparkeringsplatser för anställda samt en för besökare per 1000 kvm BTA.

För cyklister ska det finnas möjlighet att parkera i nära anslutning till entrén. Cykelparkeringens läge ska prioriteras framför bilparkering. Väderskydd och

möjlighet att förvara cykeln i låst utrymme höjer attraktiviteten på parkeringarna. Inom planområdet så ska det finas 0,4 cykelplatser per anställd.

Aula och Idrottshall

Enligt Skolutredningen *Slutrapport Delutredning 2 (Ulricehamns kommun, 2022)* krävs, för en ny skola med 450 elever, krävs cirka 6200 kvm BTA. Enligt kommunens parkeringsnorm genererar detta ett totalt parkeringsbehov om ca 40 parkeringsplatser.

Vid event i Aulan eller i Idrottshallen behövs också parkeringsplatser. Skolutredningen har räknat på detta och kommer fram till följande:
Aulan genererar ca 160 p-platser vid fullsatt event.
Idrottshallen genererar 100 p-platser vid fullsatt event.

Skolutredningen räknar ut parkeringsbehovet för Aula och Idrottshall enligt följande:

- Behov av p-platser är mängden som behövs då aulan är fullbelagd, samtidigt som idrottshallen är belagd till 25%. Detta baserat på att det ej är sannolikt att aula och idrottshall är fullbelagda samtidigt.

- Event i aulan och idrottshallen sker främst efter skoltid. Det går då att använda de 40-tal parkeringsplatser som skolan redan har.

Antalet parkeringsplatser landar då på ca 150 parkeringsplatser för *Aula* och *Idrottshall*. Tillsammans med skolans 40 parkeringsplatser genererar *skolområdet* ca 190 parkeringsplatser.

Generellt

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.

Parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga Ulricehamns kommun rekommenderar att minst 5 % av det totala antalet bilplatser är anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga, men alltid minst en plats. Enligt Boverket ska en bilplats för personer med nedsatt rörelseförmåga ordnas inom 25 m gångavstånd från en byggnads entré. En gångväg mellan byggnadens entré och parkering ska kunna användas av personer med nedsatt rörelseförmåga.

Riksintressen

Riksintresse för trafikkommunikation

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

Riksintresse för kulturmiljövård

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

Miljö

Naturvärden

I utredningen *Trädinventering 2024-05-28* samt i *Kompletterande trädinventering 2025-06-19* beskrivs det att det finns skyddsvärda träd inom planområdet. Inom fastighet Gåsen 25 finns en biotopskyddad allé som kräver dispens för eventuella ingrepp som påverkar träden. Övriga skyddsvärda träd finns på fastigheterna Gåsen 1, 22 & 25 se o*mråde 1 & 5*, Bogesund 1:86 se o*mråde 2 & 6*, Tjädern 14 & 15 se o*mråde 3*, Boken 1-5 se *område 4* samt på Stenbocken 7 & 12 se *område 7*.

Område 1

På den nordvästra delen av fastigheten *Gåsen 1* finns tre skyddsvärda träd.

Bild 9, Område 1

Bild 10, Område 2

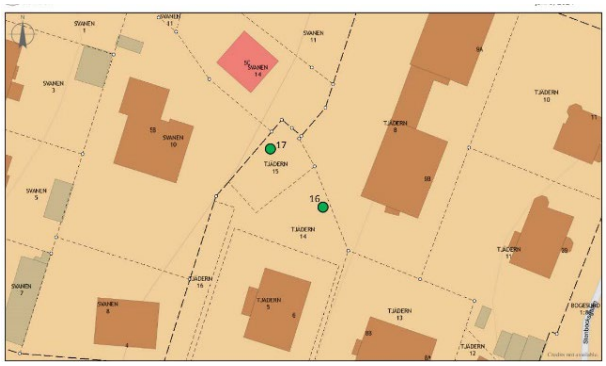

Bild 11, Område 3

Bild 12, Område 4

- En stor bok som är på god väg att uppnå statusen av ett så kallat jätteträd, begreppet inkluderar träd med en stamdiameter som överstiger en meter. Trädet kommer på sikt uppnå mycket höga naturvärden.

- Två lindar som är relativt gamla och de utgör de största exemplaren av arten i området.

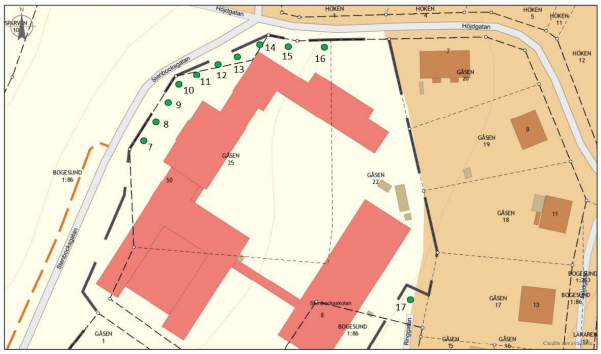

Bild 13, Område 5

Område 2
På parkmarken mellan Stenbocksskolan och Sparven 10 inom fastigheten *Bogesund 1:86* finns **tolv** skyddsvärda träd:

- Fem träd - fyra bokar och en ask - har en stamdiameter som överstiger en meter. Askträd är rödlistade som starkt hotade.

- Ett bokträd är nära att nå gränsen 1 meter i stamdiameter. Särskilt skyddsvärda träd blir allt mer sällsynta i stadsmiljö, det är därför av stor vikt att kommande jätteträd bevaras.

- Ett hagtornsträd som gynnar pollinerande insekter med sin rika blomning, den aktuella individen bidrar även till den biologiska mångfalden via de håligheter som utvecklats i stammen.

- En lönn med en stamdiameter på 70 centimeter samt fyra björkar med en stamdiameter som uppnår 60 centimeter.

Bild 14, Område 6

Bild 15, Område 7

Område 3
På fastigheterna *Tjädern 14 och 15* finns totalt två skyddsvärda träd.

- En gammal ek med ett värde som bedöms vara mycket högt. Gamla ekar utgör ett av våra mest artrika träd, en stor mängd arter är knutna till de livsmiljöer som trädets förekomst skapar.

- En grov ask.

Område 4
På fastigheterna *Boken 1-5* finns totalt sex skyddsvärda träd.

- En oxel, ett bärgivande träd som är viktigt för fågellivet.

- Två bokar, ett jätteträd och ett som är nära att nå gränsen 1 meter i stamdiameter.

- Två lindar, med en stamdiameter på 80 centimeter.
- En ask, som är nära att nå gränsen 1 meter i stamdiameter.

Område 5
På fastigheterna *Gåsen 22 och 25* finns totalt **elva** skyddsvärda träd.

- Tio aspar som formar en allé och därmed en del av det allmänna biotopskyddet. Dispens för fällning av träden krävs från Länsstyrelsen.
- En lönn med utvecklade håligheter.

Område 6
På fastigheten Bogesund 1:86 (Rådhusgatan) finns totalt åtta skyddsvärda träd som står i två rader varav alla är lindar. Träden bedöms vara fördelaktiga både ur ekosystemtjänstsynpunkt men även ur ett estetiskt perspektiv.

Område 7
På fastigheten Stenbocken 7 finns en skyddsvärd ask, ett jätteträd med stamdiameter 150 cm.
På fastigheten Stenbocken 12 finns en skyddsvärd bok, ett jätteträd med stamdiameter 120 cm.

Dagvatten

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

Strandskydd

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

Enligt 7 kap. 18 j § 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 e § p 1–6 MB. Ulricehamns kommun avser att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsen EBH-register är fastigheten Tingsholm 6 identifierad som potentiellt förorenad. Enligt den historiska inventering som gjorts har det bedrivits verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel på fastigheten. Då det inte genomförts några undersökningar går det inte utesluta att det kan finnas föroreningar kopplat till tidigare verksamhet på fastigheten. Det finns dock inget som tyder på att fastigheten behöver föregås av en markundersökning då det enligt register inte använts lösningsmedel.

Fastighetsägaren bör dock vara uppmärksam på eventuella föroreningar i samband med markarbeten på fastigheten. Upptäckt förorening ska anmälas till miljö- och byggnämnden i enlighet med 10 kap 11 § Miljöbalken.

Enligt Besiktningsutredningen *Statusbedömning. Boken 2 Stenbocksskolan hus A B och C (Annexet)* finns en oljepanna nergrävd invid Byggnad B på fastighet Boken 2.

Kvarvarande oljetank kan vara kontaminerade av olja. För en säker hantering bör tank och pannrum saneras vid en åtgärd. Området kring påfyllningsplatsen bör genomgå provtagning för förorening av PAH.

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.

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 strategiskt fördelaktigt för utveckling av kontor, centrumverksamheter och skola 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. Att befintlig bebyggelsemiljö tillåts nyttjas för fler användningar innebär ett mer effektivt markutnyttjande och en god resurshållning.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Kommunen följer luftkvaliteten i Ulricehamns stad. Tidigare mätningar har visat att miljökvalitetsnormerna för luft klaras. Bedömningen från luftvårdsförbundet Luft i Väst har under lång tid varit att Ulricehamn har god luftmiljö vilket gör att några andra mätningar inte är gjorda under senare tid. Luften behöver därför ej mätas.

Vatten

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

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

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

Stadsbild och bebyggelse

Sparven 10 m.fl

Området är beläget strax öster om Ulricehamns medeltida stadskärna och innefattar två av stadens äldre huvudgator; Nygatan och Stenbocksgatan. Förträdgårdar tillsammans med Nygatans bredd ger gatan ett stadsmässigt gaturum med tydlig rumsbildning. Stenbocksgatan karaktäriseras även den av att vara bred med rak utformning. Detta tillsammans med villaträdgårdarnas naturstensmurar och smidesstaket skapas även här ett sammanhållet gaturum med en tydlig rumsbildning. Tvärgatorna mellan kvarteren är smala med en terränganpassad, slingrande, utformning. Villabebyggelsen fortsätter öster, norr och söder om området. Bebyggelsen inom området har succesivt växt fram från 1900-talet och framåt, vilket gör att flera tidsepoker finns representerade tillsammans med nyare inslag. Husen inom området byggdes styckvis med en utpräglad individuell utformning. Taklandskapet är varierat, många av de äldre byggnaderna har individuella utformade tak med påkostade detaljer i from av tinnar, torn, frontespiser och takkupor. Trä och puts är vanligt förekommande fasadmaterial.

Bebyggelsen utmed Nygatan utgörs av större flerfamiljshus, enstaka villor samt samlingslokalerna Logernas hus, Folkets Hus Annexet och Folkets Hus. Bebyggelsen öster om Nygatan har ett mer uppbrutet bebyggelsemönster och präglas av en mer småskalig villabebyggelse och enstaka flerbostadshus. Flertalet av de äldre byggnaderna har mindre gårdsbyggnader placerade inåt tomten. Bebyggelsen längst med Stenbocksgatan är enhetlig avseende volym och placering men visar på en viss variation i skala en till tre våningar. Söderut på gatan finns Stenbocksskolan samt Stenbocksskolan Annexet. Längst med Höjdgatan finns en kontorsbyggnad i två plan. Flera hus inom området Sparven 10 m.fl har höga kulturvärden och bedömts som kulturhistoriskt värdefulla eller särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Solbacken

Villan på fastigheten Boken 1 uppfördes strax efter sekelskiftet 1900 och har en tidstypisk stil med drag av jugend, och med glasveranda och lövsågad dekor i frontespiserna. Byggnadsåret har inte framgått i det genomgångna materialet, men av kartor kan man dra slutsatsen att byggnaden bör ha uppförts under perioden 1908-1916.

Stenbocksskolan Annexet

Byggnaderna på Boken 2 uppfördes år 1963 som ny yrkesskola i Ulricehamn efter ritningar av arkitekt Lars-Erik Magnusson. Skolområdet utgjordes av tre låga tvåvåningsbyggnader med friliggande placering i en kuperad slänt. Arkitekturen är

tidstypisk avseende volymhantering och disposition såväl som gällande byggnadernas material och formspråk. Skolan har också för tiden vanligt förekommande inslag av väl utförda detaljer exempelvis trappor, räcken och väggreliefer. Skolbyggnadernas exteriör har delvis hanterats ovarsamt genom målning av ädelputs, rivning av skärmtak och eftersatt underhåll men bevarar trots detta fortsatt en tydlig karaktär som byggnader med verksamhetsinriktning från tidigt 1960-tal.

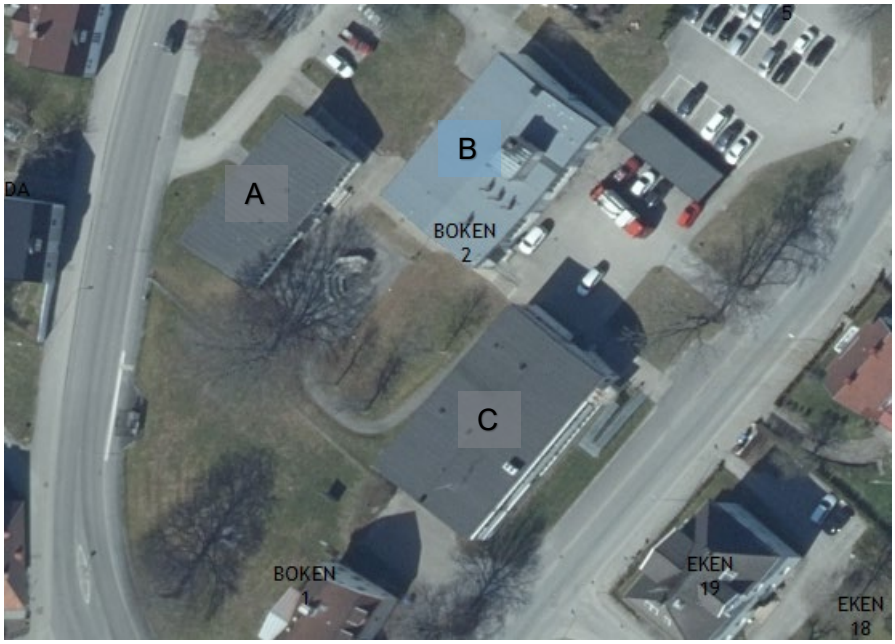

Bild xx, Översiktsbild över Stenbocksskolan Annexet.

Skicket varierar mellan byggnaderna men den sammantagna bedömningen är att byggnad B bedöms vara i bäst skick, följt av byggnad C. För att rusta upp Stenbocksskolan Annexet behövs följande åtgärder ses över: dränering vid byggnad A och C, sanering av byggmaterial med radonförekomst i ytterväggar samt vid förändring i plan som flyttar bärande väggar behöver lokala grundförstärkningar ses över.

Längst med en av fasaderna finns en nedgrävd oljecisternen som tidigare använts för uppvärmning av skolan.

Stenbocksskolan

Stenbocksskolan är placerad på en höjd öster om stadskärnan i kvarteret Gåsen. Skolan omges norrut av Höjdgatan, i väster av Stenbocksgatan, i söder av Sanatorievägen samt Ringgatan i öst. Den äldsta delen från 1913 är väl synlig i stadens siluett med sin monumentala tegelarkitektur och placering på höjden. De senare tillkomna byggnaderna tar ett steg tillbaka och underordnar sig den ursprungliga delen. Den kringliggande bebyggelsen utgörs främst av låga villor och enstaka mindre flerfamiljshus. Byggnad 1–5 som beskrivs kort nedan har i bedömts som kulturhistoriskt särskilt värdefulla.

Byggnad 1 Samrealskolan, 1913

Byggnaden utgörs av en högrest rektangulär byggnadsvolym i två våningar med inredd vind och källare. Byggnaden karaktäriseras av sin röda tegelfasad med

mönstermurningar där stor omsorg har lagts på material och bearbetning.
Bevarat idag interiört är bland annat det centralt placerade trapphuset samt enstaka ytskikt, detaljer och fast inredning.

Byggnad 2 Gymnastiksalen, vaktmästarbostaden och ämnessalar, 1938
Byggnaden utgörs av två byggnadsvolymer i två till tre våningar, placerade i vinkel mot Stenbocksgatan och Höjdgatan. Fasaden är i rött handslaget tegel och byggnaden är sammankopplad med byggnad 1 genom en passage mot norr. Interiört finns enstaka ytskikt, detaljer och fast inredning finns bevarat. Den ursprungliga planlösningen i tillbyggnaden från 1938 är till stora delar förändrad.

Byggnad 3 Aula-huset, 1962
Byggnad 3 utgörs av flera sammansatta byggnadskroppar i en till tre våningar. Aulan utgörs av en lägre byggnadsvolym som omges av tre högre volymer. Byggnadens fasad är i ett rött maskinslaget tegel. Planlösningen är till stora delar oförändrad sedan uppförandet 1962. I hela byggnaden finns det ursprungliga ytskikt, detaljer och inredning kvar och Aulan, i byggnadens mitt, är i stort sett original från 1962.

Byggnad 4 No-huset, 1962
Byggnaden är placerad på tomtens östra del längs med Ringgatan tillsammans med den nya gymnastiksalen. Byggnadens fasad är i ett rött maskinslaget tegel. Delar av den ursprungliga planlösningen är än idag tydligt läsbar, tex klassrummen som är organiserade längsmed en korridor som förses med dagsljus från takfönster.
I hela byggnaden finns det ursprungliga interiöra ytskikt, detaljer och inredning kvar,

Byggnad 5 Nya gymnastiksalen, 1962
Byggnad 5, nya gymnastiksalen, utgörs av två sammansatta byggnadsvolymer i en till två våningar. Den lägre byggnadskroppen är placerad mot Ringgatan i öst och en högre placerad mot skolgården i sydväst. Gymnastiksalen präglar byggnadens uttryck genom den stora byggnadsvolymen. Byggnadens fasad är i ett rött maskinslaget tegel. Planlösningen är i stort sett oförändrad sedan 1960-talet. Interiört i hela byggnaden finns det ursprungliga ytskikt, detaljer och inredning kvar.

Om- och påbyggnad, 1984
1984 installerades ny ventilation där fönster sattes igen och nya passager byggdes mellan byggnadskropparna.

Nybyggnad, 2002
2002 byggdes Paviljongen som länkar samman Byggnad 3 med Byggnad 4 & 5.

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor, så som gator, trottoarer, parkeringar och byggnader. Grönstrukturen är begränsad till privata fastigheters trädgårdar och förgårdsmarker. Det planlagda skolområdet består även delvis till grönytor. Den största allmänt tillgängliga grönytan inom planområdet är parken på fastigheten Bogesund 1:86.

Kulturmiljö

Fornlämningar och Kulturmiljövärden

Fornlämningar är lämningar efter människors verksamheter under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna. Fornlämningar är skyddade enligt KML 2 kap 1 §.

Det finns inga inventerade fornlämningar inom planområdet, men angränsande till området finns L1963:1037 Stadslager som anger den medeltida stadsgränsen för staden Bogesund (f.d Ulricehamn fram till 1741). Inom detta kulturlager förväntas det påträffas fynd från medeltiden, 1500-tal och 1600-tal. Vid tidigare arkeologiska förundersökningar inom området har det inventerats bland annat: förkolnade brädor, gravar, benrester och nedgrävda kistor.

I övrigt finns inga registrerade fornlämningar inom eller i närheten av området, men vid eventuella grävarbeten i anslutning till den medeltida stadsgränsen ska arbetet ske med stor försiktighet och vid händelse av att eventuell fornlämning upptäcks ska grävarbetet stoppas i sådan mån att fornlämningen inte riskerar att skadas, och eventuella fynd ska anmälas till Länsstyrelsen.

Trafik

Gatunät och biltrafik

Gatunätet inom planområdet är utbyggt. Detaljplanen berör delar av Nygatan, Sanatorievägen, Stenbocksgatan, Höjdgatan, Rådhusgatan, Källgatan, Grönahögsvägen och hela Östra Trädgårdsgatan. Framkomligheten utmed gatorna bedöms som goda. Det tre största gatorna i området är Grönahögsvägen, Nygatan och Stenbocksgatan. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) är för Grönahögsvägen uppskattad till 5 800 fordon per årsmedeldygn (f/d) respektive 1 600 f/d för Nygatan och 1 300 f/d för Stenbocksgatan. Alla gator har körfält i två riktningar och längst med Grönahögs vägen och Stenbocksgatan finns utbyggd GC-bana.

För resterande gator i området finns ingen beräkning av ÅDT, kommunen bedömer dock att antalet fordon per årsmedeldygn är lägre jämförelsevis med Grönahögsvägen, Nygatan och Stenbocksgatan, detta eftersom gatorna utgörs av tvärgator som till stor del nyttjas av boende i området. Samtliga tvärgator har ett körfält med kantstensparkering på en sida och trottoar på båda sidor. Östra Trädgårdsgatan är områdets minsta gata och har ett körfält och parkering på en sida utmed vägen.

Kollektivtrafik

Det finns fyra befintliga busshållplatser inom planområdet. En är lokaliserad längst med Grönahögsvägen, busshållplatsen *Majgårdsgatan*. Övriga tre är lokaliserade utmed Stenbocksgatan. Busshållplatserna är *Ulricehamns Stenbocksskola, Rådhusgatan* och *Ulricehamn Bogesundsskolan*.

Parkering

Parkeringsbehovet för bostäderna i området tillgodoses på respektive bostadsfastighet. Inom området finns även två större sammanhängande parkeringsytor, dels på Sparven 10 och dels på Folkets Hus baksida (Göken 7). Det finns även kantstensparkering utmed Höjdgatan, Rådhusgatan och Östra Trädgårdsgatan.

Skolområdet ihop med aula och idrottshall har ett behov av har idag ca 100 parkeringsplatser, övriga 90 parkeringsplatser tillgodoses tack vare parkeringsplatserna runtomkring Stenbocksområdet, på fastigheten Eken 7 samt Höjdgatan, stadshusets och rådhusets parkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det allmänna ledningsnätet för vatten- och avlopp som finns utbyggt.

Uppvärmning

Flera fastigheter inom området är anslutna till fjärrvärme.

El, tele, fiber

Ledningar för el, tele och bredband finns utbyggt i omgivande gator.

Brandvattenförsörjning

I och i anslutning till planområdet finns det brandposter med tillräcklig kapacitet för att tillämpa konventionellt system.va

Avfall

En återvinningsstation finns cirka 600 meter sydväst om området, vid biogasstationen utmed Strandgatan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs (Sveriges Geologiska Undersökning) jordartskarta består planområdets jordart till övervägande sandig morän (blå färg i jordartskartan). Utanför planområdet utmed Åsundens strandlinje är jordarten överhängande glacial lera och vid Tingsholmsgymnasiet finns det även en begränsad yta med urberg.

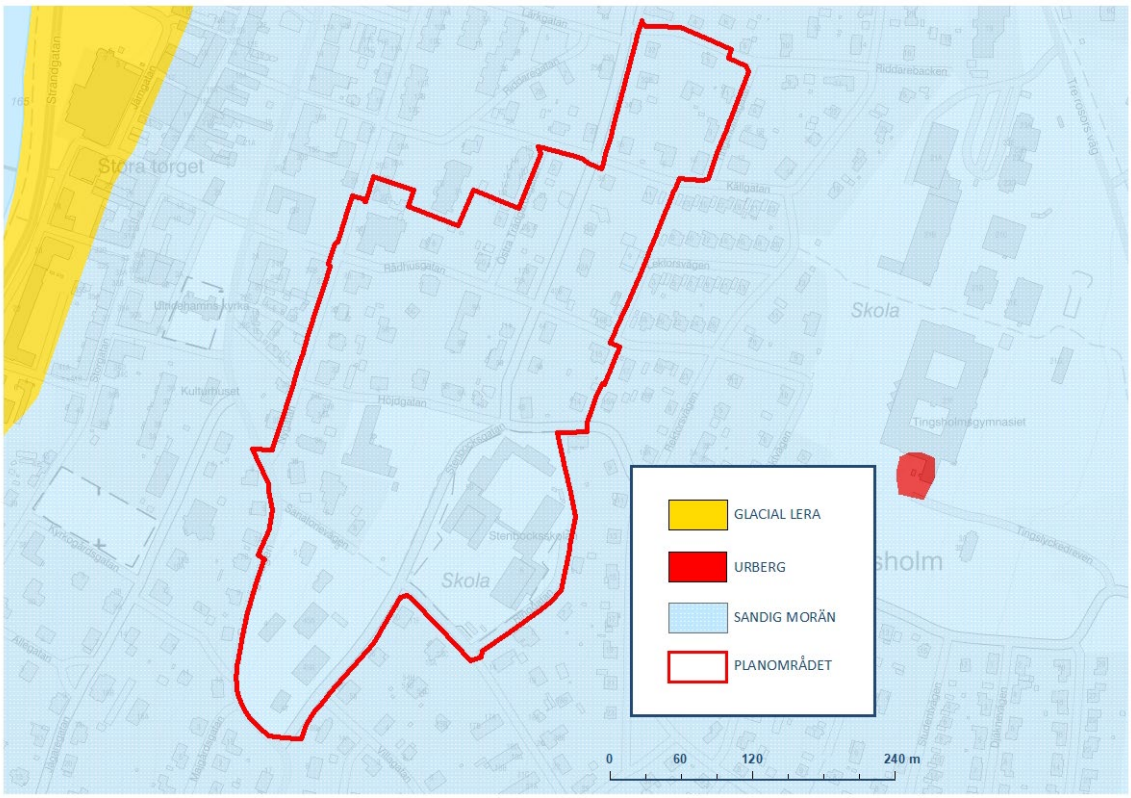

Bild 16, Jordartskarta.

Inom planområdet har det vid tidigare tillfällen genomförts två stycken geotekniska utredningar. På fastighet Sparven 11 vid nybyggandet av befintligt flerbostadshus (1989) och för kvarteret Snöripan (1986). Utredningarna har visat på att den totala stabiliteten inom respektive område är betryggande och att den då planerade bebyggelsen kunde uppföras efter att föreslagna åtgärder gällande grundläggning hade genomförts.
Besiktningsutredningen för Boken 2 (Hifab, 2025) har uppdagat några mindre sättningsskador på en utav byggnaderna på fastigheten men gjort bedömningen att

dessa inte uppkommit genom pågående markrörelser.
Ny exploatering inom planen är begränsad till liten och ovan nämna utredningar är därför tillräckliga för att säkerställa att marken är lämplig.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216). Enligt förordningen ska buller från vägtrafik inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.

Ramböll Sverige AB har på uppdrag av Ulricehamns kommun tagit fram en översiktlig bullerkartläggning över Ulricehamns kommun. Utredningen visar på att

Bild 17, Bullerkartläggning.

områdets sydvästra delar utmed Bogesundsgatan är det högst utsatta området för buller. Utmed Nygatan kan ekvivalenta bullernivåerna utmed bostadsbyggnadernas fasader nå upp till riktvärdena för buller från vägtrafik. Detta är inte önskvärt men eftersom bebyggelsen är befintlig så bedöms bullernivåernas påverkan på nästan alla bostäderna inom planområdet som acceptabla. Bostaden på Sparven 6 anses dock överstiga acceptabla bullernivåer.

Risk för översvämning efter skyfall

I utredningen *Dagvatten – och skyfallsutredningen från juli 2025* har planområdet analyserats. För att bedöma hur området påverkas av lågpunkter och rinnvägar vid ett skyfall har analys gjorts i Scalgo Live med en regnbelastning på 50 mm, vilket ungefär motsvarar ett 100-års regn med klimatfaktorn 1,25 och varaktighet 20 min.

Resultatet från Scalgo visas i bild 19, siffrorna visar skyfallsvolymer från programmet. Totalt uppehålls 160 m3 skyfallsvatten inom planområdet vid simulerat regn, för Stenbocksskolan uppehålls 137 m3 på skolgården till ett maxdjup på ca 0,8 m. Förutom Stenbocksskolan översvämmas fem övriga fastigheter inom planområdet, det gäller en lågpunkt mellan Svanen 7 och 8, samt lågpunkter på Tjädern 8 och Tingsholm 1 och 6.

I Dagvatten- och skyfallsutredningen (UEAB, 2025) analyseras även resultatet från en skyfallsmodellering i programvaran MIKE 21 för ett 100-års regn med klimatfaktor 1,4. Modelleringen i MIKE visar på stora skyfallsstråk genom planområdet där flödet längs Höjdgatan uppgår flödet till mer än 3 m3/s. Även Sanatorievägen, Rådhusgatan, Källgatan och Riddarebacken har flöden på upp mot 3 m3/s.

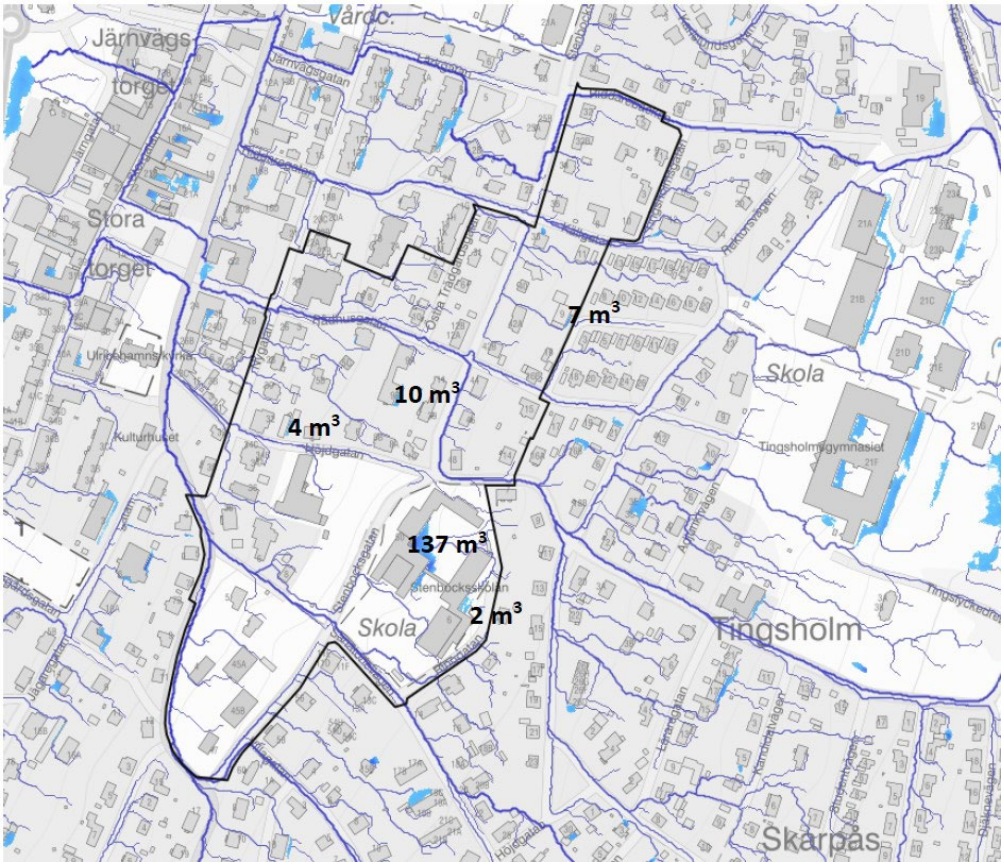

Bild 18, Resultat från Scalgo, blåa ytor visar översvämningar och blåa sträck skyfallsstråk. Planområdets gräns visas i svart - Dagvatten- och skyfallsutredning (UEAB, 2025)

Risk för skred, ras och erosion

Enligt Statens Geotekniska Instituts (SGI) kartunderlag om vägledning gällande ras, skred och erosion så har planområdets inte pekats ut som ett potentiellt riskområde. Kommunen bedömer även att risken för ras och skred inom området är låg.

Farligt gods

Väg 40 utgör den primära leden för farligt gods igenom kommun. Inom planområdet bedöms förekomsten av transport med farligt gods som låg.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon.

Service

Högstadieskolan Stenbocksskolan samt Folkets Hus med biograf finns inom planområdet. I övrigt ligger området i centrala Ulricehamn och har nära tillgång till service, skola och vård. Närmaste förskola är Kvarnlyckan som ligger cirka 100 meter sydväst om planområdet. Bogesundsskolan ligger ungefär 150 meter från planområdet och är den närmaste grundskolan.

Livsmedelsbutik finns att tillgå cirka 300 meter från planområdet. Närhälsans vårdcentral finns lokaliserad utmed Nygatan, ungefär 300 meter från planområdet. Övrig kommersiell service så som handel och restauranger finns utmed Storgatan.

Sociala perspektiv

Tillgänglighet och trygghet

Planområdet är lättillgängligt med gång- och cykelväg till skolan längs vägarna Grönahögsvägen och Stenbocksgatan. Längs Nygatan är trottoar utbyggt längs båda sidor vägen. Tillgängligheten och tryggheten inom området bedöms därmed som god.

Mötesplatser

Inom planområdet finns Gåsabacken som är en bostadsnära park med lummiga träd och sittbänkar. Inom planområdet finns även Folkets Hus samt Folkets Hus Annexet som båda erbjuder samlingslokaler.

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.

Inom planområdet finns Stenbocksskolan som är en högstadieskola för ca 600 elever.

Höjdgatan är den närmaste gatan mellan centrala Ulricehamn och Stenbocksskolan, därigenom används gatan frekvent av barn på morgonen och på eftermiddagen. Gatan har trottoarer för gångtrafikanter utmed båda sidor. Stenbocksgatan är bred och innehar även den trottoarer utmed båda sidor av körbanan, vilket ger en god överskådlighet och en säkerhet för barn att röra sig utmed Stenbocksgatan. Möjligheten för barn att röra sig inom planområdet bedöms utifrån befintliga gators, storlek, säkerhet och överskådlighet som god.

KONSEKVENSER

Riksintresse för trafikkommunikation

Detaljplanen tillåter inte att bebyggelse uppförs högre än 20 meter över omgivande mark eller vattenyta, därmed bedöms detaljplanen inte ha någon påverkan på riksintresset.

Riksintresse för kulturmiljövård

Byggnader inom planområdet utgör en del av uttrycket för riksintresset för kulturmiljövård. Genom detaljplanen skyddas dessa byggnader med höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden genom olika skyddsbestämmelser. Utan detaljplanen finns det inget skydd som säkerställer att majoriteten av dessa byggnader inte förvanskas. Detaljplanen bedöms därmed medföra positiva effekter på riksintresset.

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.

Strandskydd

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

Dagvatten

Detaljplanen innebär en ökning av flödet och föroreningsgraden i dagvattnet från området efter genomförandet. Enligt magasinsberäkning behövs total en fördröjningsvolym på 65 m3 för att fördröja det tillkommande flödet som detaljplanen medför, räknat för ett 20-års regn och klimatfaktor 1,25. Med föreslagna lösningar görs bedömningen att planområdet inte kommer försämra möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer för recipienten Åsunden.

Vatten och avlopp

Eftersom det allmänna ledningsnätet för vatten- och avlopp redan är utbyggt i området samt att fastigheten på Sparven 10 redan nyttjas för kontorsverksamheter bedöms planen inte innebära konsekvenser gällande vatten och avlopp.

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Detaljplanen innebär att redan ianspråktagen mark tillåts nyttjas för kontor och skolverksamheter där befintlig infrastruktur i form av gatu- och ledningsnät kan utnyttjas. Planläggningen innebär därav ett mer effektivt markutnyttjande och en god resurshållning. Planen säkerställer även att befintliga fastigheter med höga kulturvärden försätts med skydd mot förvanskning och att omgivningens kulturmiljö skyddas från åtgärder som kan medföra påtaglig skada.

Natur

Naturvärden

Inom planområdet finns träd med höga naturvärden. Genom detaljplanen skyddas dessa träd. Utan detaljplanen finns det inget skydd som säkerställer att dessa träd inte fälls. Detaljplanen bedöms därmed medföra positiva effekter på värdefull natur inom planen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Miljökvalitetsnormer för vatten

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Detaljplanen innebär en ökning av föroreningsämnen i avrinnande dagvatten utan rening enligt föroreningsberäkning i Stormtac. Med föreslagna dagvattenanläggningar minskar samtliga undersökta föroreningshalter och -mängder förutom för suspenderat material. Halterna för koppar, zink och suspenderat material ligger enligt föroreningsberäkningarna över riktlinjerna från Förordningen (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten. Åsunden klassas i VISS till Måttlig ekologisk status på grund av övergödning. Fosformängder och halter till Åsunden bör inte öka. Föroreningsberäkning visar att båda halterna och mängderna av fosfor minskar efter genomförande av planen med föreslagna dagvattenåtgärder.

Med föreslagna lösningar görs bedömningen att planområdet inte kommer försämra möjligheterna att uppnå satta miljökvalitetsnormer för recipient Åsunden.

Miljökvalitetsnormer för 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.

Omgivningspåverkan

Stadsbild

Detaljplanen reglerar volym, placering och utformning av ny bebyggelse samt skydd av kulturvärden för att säkerställa att områdets värdebärande karaktär bevaras.

Kulturmiljövärden

Ett genomförande av planen bedöms utveckla och förstärka Ulricehamn som en stad med höga kulturmiljövärden vilket är eftersträvansvärt i kommunen. Stenbocksskolan har under de senaste åren förfallit och en upprustning bedöms medföra en positiv påverkan på fastighetens kulturvärde. Varsam renovering av Stenbocksskolan kan bidra med en förbättrad upplevelse av befintliga värden samtidigt som stadens synliga historia kvarstår. Exploatering av en till skolbyggnad kan tillföra nya tidlager i samklang med den äldre bebyggelsen. Att visa på byggnation i olika tidsepoker möjliggör för betraktaren att i stadsrummet se historiens olika epoker.

Trafik

Parkering

Ett markområde utmed Rådhusgatan regleras i detaljplan för parkeringsändamål. Regleringen skapar förutsättningar för kommunen att utveckla parkeringsplatsen med en stödmur som enligt gällande förutsättningar inte är möjligt att ge lov för.

Motortrafik

Detaljplanen tillåter att fastighet Sparven 10 nyttjas för kontor vilket i jämförelse med en bostad innebär ett annat rörelsemönster för motortrafik till och ifrån platsen samt fler människor i rörelse. Eftersom fastighet Sparven 10 redan nyttjas som förvaltningslokal för Ulricehamns kommun så bedöms detaljplanens genomförande inte innebära en påtaglig förändring av andelen motortrafik eller rörelsemönstret.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplanen säkerställer att vid utveckling av Sparven 6 kommer det krävas att bullerkraven uppnås. Därav bedöms ett genomförande av detaljplanen leda till att området bättre hanterar omgivningsbuller.

Översvämning

I samband med utveckling av området ska skyfallsanläggningar, vall och diken, anläggas och utformas på ett sätt som minskar översvämningsrisken vid skyfall. Därav bedöms ett genomförande av detaljplanen leda till att området bättre hanterar skyfall och översvämningar. En utveckling av planområdet riskerar inte heller förvärra för nedströms liggande områden.

Sociala perspektiv

Barnperspektivet, Mötesplatser och Rekreation

Skolverksamheten på kvarteren Gåsen samt Boken säkerställs och utvecklas vilket gynnar barnen. Träd och trädalléers bevarande säkerställs vilket bidrar positivt till möjlighet för rekreation i stadsnära miljö.

Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att ingen ny detaljplan upprättas och gällande detaljplan fortsätter gälla. Om ny detaljplan inte upprättas begränsas markanvändningen till bostäder på fastighet Sparven 10. Kontor inryms inte i den tillåtna markanvändningen. Detta innebär att byggnadens användning som förvaltningslokal för Ulricehamns kommun förblir ej förenlig med detaljplan och utvecklingen av fastigheten försvåras.

Skolbyggnaden inom kvarteret Gåsen kommer fortsätta vara planstridig om ny detaljplan inte upprättas då delar av byggnaden idag ligger inom prickad mark. Inget bygglov för ombyggnation av skolan kommer därmed kunna ges. Skolan kommer inte heller skyddas med varsamhetsbestämmelser. Detta kan på sikt skada riksintresset för kulturmiljövård genom att bebyggelsen rivs eller renoveras på ett sätt som kan påverka upplevelsen av kulturmiljön.

Nollalternativet innebär även att den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom kvarteren Boken, Gåsen, Göken, Höken, Snöripan, Sparven, Svanen, Tjädern, Morkullan, Stenbocken och Tingsholm i centrala Ulricehamn inte skyddas med varsamhetsbestämmelser. Likt fallet med skolan kan även detta på sikt skada riksintresset för kulturmiljövård.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har följande tjänstepersoner medverkat:

Ulricehamns kommun
Rasmus Karlsson, Biträdande planarkitekt
Andreas Ekman, Verksamhetschef fastighet
Angelica Härnstrand, Mark- och exploateringsingenjör
Anton Wistberg, Projektledare fastighet
Henrik Wetterholm, Bygglovsstrateg
Johan Persson, Infrastrukturplanerare
John Pansar, Miljöinspektör
Malin Lindgren, Bygglovsingenjör
Pär Norgren, Samhällsbyggnadsstrateg
Rebecka Engvall, Stadsarkitekt
Robin Eskilsson, Samhällsplanerare
Sebastian Norgren, Planarkitekt
Sophia Indrikson, Bebyggelseantikvarie
Tobias Gyllenbring, Projektledare fastighet
Viktor Bodin, Trafikhandläggare
Viktoria Oscarsson, Kart- och mätingenjör

Ulricehamns energi AB
Cecilia Lundqvist, VA-ingenjör
Johan Lundström, Sektorchef VA-planering

PLAN- OCH EXPLOATERINGSENHETEN

Sara Bjerenius
Plan- och exploateringschef

Frida Forkman
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