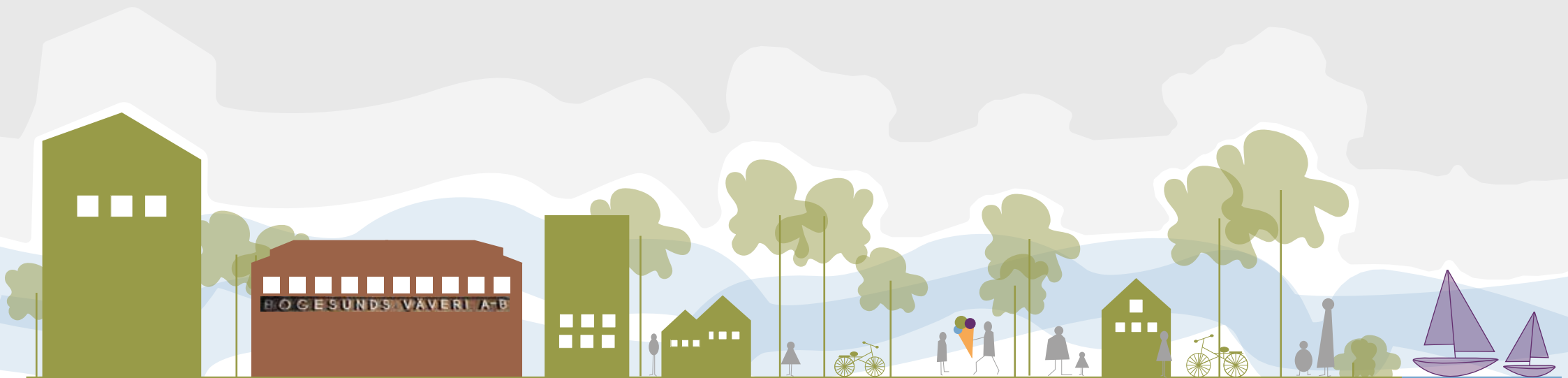


PLANPROGRAM FÖR BRUNNSBO/FISKEBACKEN



SAMMANFATTNING

Ett planprogram har upprättats för Brunnsbo/Fiskebacken. Syftet med programmet är att möjliggöra ändring av markanvändningen i området från dagens industriändamål till bostäder, kontor, rekreation, verksamheter, service och handel. Intentionen är att skapa en helhetsbild över området vilken ska vara vägledande vid framtida detaljplanering.

Programområdet är uppdelade i tre delområden kallade delområde 1 - västra, delområde 2 - Strandgatan och delområde 3 - östra. Närheten till Åsunden präglar programområdet, visionen är att kopplingen till sjön ytterligare ska förstärkas. Strandområdet ska tillgängliggöras mer för allmänheten och samtidigt samspela med utvecklingen av ny bebyggelse. I det västra delområdet föreslår programmet en lägre bebyggelse. Strandgatans barriäreffekter ska minskas och uttrycket ska förändras från landsvägskaraktär till stadsgata. I det östra delområdet föreslås ny något högre bebyggelse uppföras och siktlinjer mot sjön ska tas hänsyn till. I programområdet ska ny bebyggelse knytas samman med gammal och möjliggöra för fler människor att vistas i Brunnsbo/Fiskebackens attraktiva område vid Åsunden, mitt i stan.

Diarienummer: 2017/697

Upprättad: 2017-11-30

Reviderad: 2018-05-08

MEDVERKANDE

Planprogrammet Brunnsbo/Fiskebacken har tagits fram av tjänstemän på planenheten i samråd med tjänstemän från miljöenheten, exploateringsenheten, byggenheten, kultur och fritid samt med det kommunala bolaget Ulricehamns Energi AB.

Robin Enqvist, planarkitekt
Elin Kajander, planarkitekt

Lars Stokka, stadsarkitekt
Hans Utstrand, f.d. stadsarkitekt
Eva Öhlund, enhetschef planenheten
Andreas Ekman, enhetschef exploateringsenheten
Edward Isaksson, exploateringsingenjör
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör
Lisa Arnesén, miljöinspektör
Pär Norgren, miljöinspektör
Mats Kindlund, gatuingenjör
Lena Molander, fritidskonsulent
Lisa Mårtensson, kultursekreterare
Tommy Lind, GIS-ingengör
Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör
Ulrika Emterwall, kommunikatör
Thomas Brolin, Ulricehamns Energi

INTRODUKTION	4	FORTSATT ARBETE	36
DISPOSITION I DOKUMENTET	5	REFERENSER	37
PROGRAMOMRÅDET	6		
VISION - TILLGÄNGLIGHET	10		
ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN	11		
PROGRAMFÖRSLAG	11		
OMRÅDESINDELNING	15		
DELOMRÅDE 1 - VÄSTRA	16		
DELOMRÅDE 2 - STRANDGATAN	19		
DELOMRÅDE 3 - ÖSTRA	22		
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	25		
FÖRUTSÄTTNINGAR & UNDERLAG	25		
BEBYGGELSE OCH SERVICE	28		
NATUR	29		
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	32		
STÖRNINGAR	33		
RIKSINTRESSEN	34		
BEHOVSBEDÖMNING	35		
KONSEKVENSER	35		

VARFÖR ETT PLANPROGRAM?

Innan ett detaljplanearbete påbörjas kan ett planprogram behöva tas fram för att utreda förutsättningar och visioner för det område som ska planläggas. Syftet med att ta fram ett planprogram är att få ett så brett beslutsunderlag som möjligt i ett tidigt skede. Ofta berörs många olika sakägare av programförslaget. Dessa får möjlighet att påverka förslaget genom att lämna synpunkter under programprocessen.

Genom att ta fram ett planprogram för Brunnsbo/Fiskebacken tar Ulricehamns kommun ett helhetsgrepp i planeringen av området kring reningsverkets nuvarande placering. Programmet visar hur och vart tillkommande bebyggelse kan uppföras med hänsyn till vatten, natur- och kulturvärden i en täthet som möjliggör en levande stadsdel. Arbetet med att planlägga en ny plats för reningsverket har redan påbörjats och när flytten blir en realitet öppnas möjligheten upp för att marken i området kan användas på ett annat sätt än den gör i dagsläget.

Syfte

Det övergripande syftet med programmet är att förmedla en helhetsbild av en möjlig utveckling och därmed få goda förutsättningar för en optimal markanvändning. Programmet ska utgöra en grund och fungera som inriktning för kommande detaljplaner och bygglov i ett långsiktigt perspektiv. Förslaget ska bidra till en hållbar, attraktiv och nyskapande stadsutveckling av ett viktigt och centralt område i Ulricehamn.

Vision

I dagsläget bidrar nuvarande markanvändning till att området i stor utsträckning är låst för allmänheten. Området går som en halvmåne ut i Åsunden och är samtidigt en central plats i Ulricehamn, förutsättningarna för området att utvecklas till något annat är goda då platsens är unik. Visionen med programmet är att förändra ett industriområde till ett bostadsområde där rekreation, verksamheter, kultur och kopplingen till Åsunden kan samspela på ett intressant sätt. Att skapa en plats som är utformad med långsiktighet, flexi-

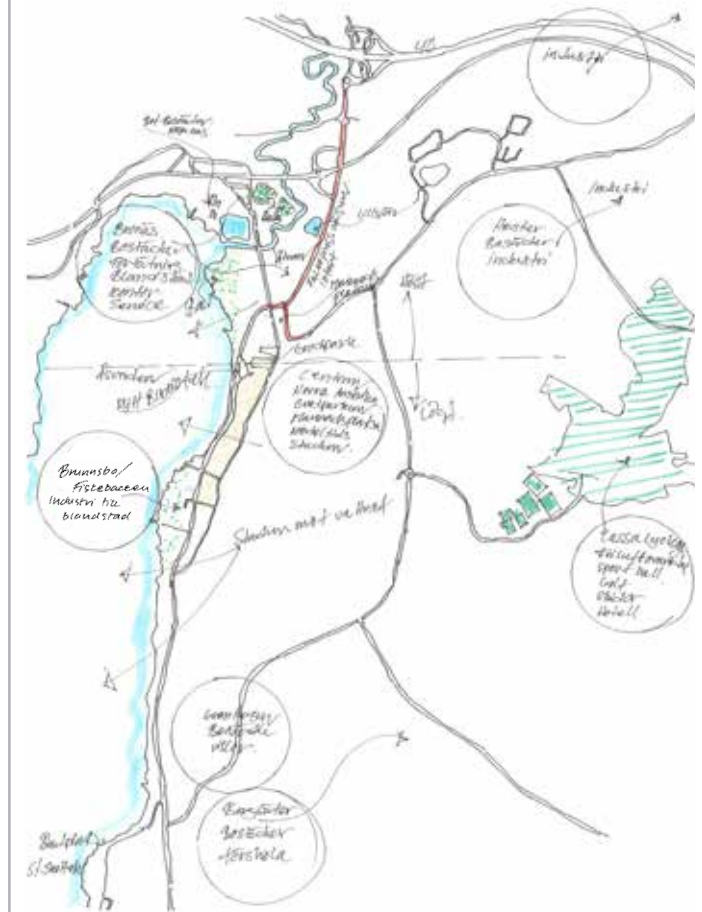
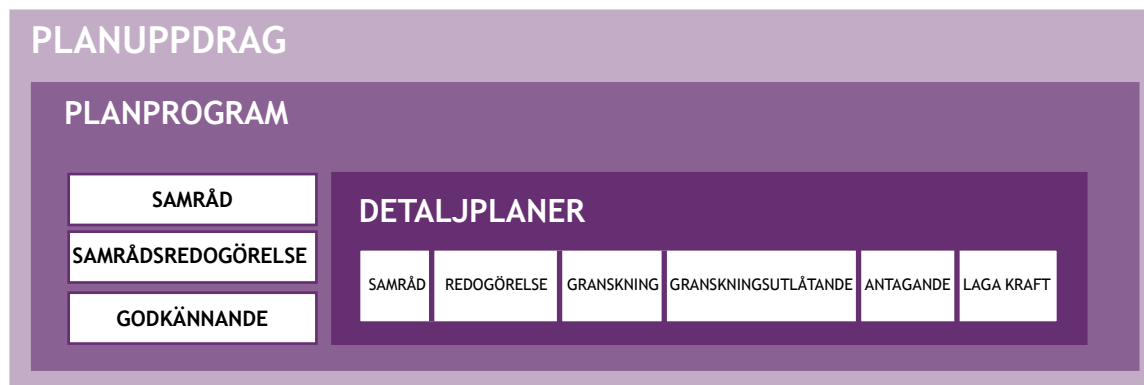


ILLUSTRATION 1: ÖVERSIKT ULRICEHAMN

bilitet och resiliens i åtanke. Det attraktiva läget innebär också att det är av stor vikt att se över helheten i området och skapa en plats där stadens invånare känner sig välkomna. Området planeras inte enbart för de närmast bosatta utan för alla stadens invånare. Det nya området förväntas bli en naturlig del av olika stråk med målpunkter dit människor söker sig, vilket också ställer krav på de arkitektoniska kvaliteterna i området.

Process

Enligt plan och bygglagen (PBL 2010) gäller samma regler för samråd vid ett planprogram som en detaljplan. Programmet ställs ut för samråd, därefter kan olika aktörer och allmänheten yttra sig rörande samrådsförslaget. Yttranden samlas i en samrådsredogörelse och programmet kan justeras utifrån inkomna yttranden. Därefter kan programmet godkännas av politiken. Hänsyn ska tas till programmet vid kommande arbeten med detaljplaner och programmet ska fungera som ett vägledande dokument. Planprogrammet är däremot, till skillnad från detaljplaner, inte ett juridiskt bindande dokument.



Samrådshandlingarna för planprogram för Brunnsbo/Fiskebacken ställdes ut på samråd 15 januari - 19 februari 2018. Handlingarna du nu har i din hand är en uppdaterad version av samrådshandlingarna, ändringarna har gjorts utefter vissa samrådsyttranden.

Samrådsredogörelsen som återger inkomna yttranden och kommunens bemötande är fristående men en del av planprogrammet. Till programmet hör också Bilaga 1: Dagvattenutredning.

DISPOSITION I DOKUMENTET

Planprogrammet Brunnsbo/Fiskebacken har uppförts med visionsidén i fokus. Således presenteras programförslaget tidigt i dokumentet. Efter att förslaget har framställts i sin helhet presenteras ytterligare planeringsunderlag i form av tidigare ställningstagande samt platsens förutsättningar. Om läsaren upplever något oklart eller inte har tillräcklig lokalkunskap om platsen kan hen således bläddra framåt i dokumentet för att få mer information.



KARTA 1: KARTA ÖVER ULRICEHAMN MED BRUNNSBO/FISKEBACKEN INRINGAD

BRUNNSBO/FISKEBACKEN

Ulricehamn befinner sig i en expansiv fas och målet är att öka befolkningen i kommunen till 27000 invånare år 2025. Det ökade trycket på bostäder i attraktiva lägen är en bidragande faktor till Ulricehamns nuvarande utvecklingstakt. Som ett resultat av en ökad befolkning behöver den kommunala tekniska försörjningen byggas ut, därför har det tagits fram ett underlag för en utbyggnad och flytt av det befintliga reningsverket. Den planerade flytten av reningsverket innebär att det frigörs en större yta i centrala Ulricehamn med stor utvecklingspotential. För att kunna säkerställa och visa på kommunens intentioner med marken har det beslutats att ett planprogram ska tas fram för området.

Läge och areal

Brunnsbo/Fiskebacken är beläget relativt centralt i Ulricehamns tätort. Avståndet till Stora torget är knappt 500 meter vilket indikerar att områdets läge har ett gynnsamt avstånd till allehanda servi-

cefunktioner. Gränserna för programområdet går längs Fiskaregatan i norr, Storgatan i öst, Fahlmansgatan i söder samt Åsunden i väst. Området går som en båge ut i vattnet och omfattar en yta på cirka 9 hektar.



KARTA 2: ALLMÄNNA VÄGAR INOM OCH RUNT PROGRAMOMRÅDET

Historia

Programområdets historiska omvandling startar omkring sekelskiftet mellan 1800-1900 talet. Innan dess fanns en gård kallad Brunnsbo centralt i området. Sedermera förlades järnväg rakt igenom området där nuvarande Strandgatan är belägen. Succesivt utvecklades området till att innefatta en rad olika industriverksamheter däribland textilindustrier. Vissa byggnader tillhörande Bogesunds väveri med fasaden mot Storgatan är över hundra år gamla. Topecohuset är också en representant för textilindustritraditionen i området. Den textila traditionen med stickerier och väverier är en viktig del av Ulricehamns historia och identitet.

Under mitten av 1900-talet anlades också stadens första reningsverk inom området och placerades nära Åsunden. Där biogasstationen ligger idag har det tidigare funnits en möbelfabrik. Både norr och söder om programområdet är historien präglad av industri där både ett garveri och en splintfabrik har funnits.

Användning av platsen

I dagsläget är reningsverket placerat i den västra delen av området och upptar en stor yta. Längs strandkanten i det västra området pågår olika båtverksamheter och området fungerar som en plats för rekreation. Strandpromenaden nyttjas av Ulricehamns befolkning som del i ett promenadstråk. Strandgatan som skär centralt genom området är en av entréerna in till Ulricehamn och nyttjas av trafikanter som ska in till staden, men också för viss genomfartstrafik. Parallellt väster om Strandgatan går "banvallen" vilken nyttjas flitigt som cykelstråk. Banvallen är ett viktigt rörelsestråk genom området och vidare mot olika platser i staden och kommunen. Inom området finns även en biogasstation och en återvinningscentral.

I områdets östra delar ligger äldre byggnader som är av kulturhistoriskt värde kallade Bogesunds Väveri. Byggnadskropparna i tegel ses som stora värden och ska i största möjliga mån bibehållas i befintlig utformning. Väveriet fungerar i dagsläget



KARTA 3: EXISTERANDE BYGGNADER I OMRÅDET IDAG

som kontorslokaler samt till viss del som industri. I angränsning till väveriet finns en större byggnad vilken nyttjas som bowlinghall med restaurangverksamhet. I östra delen av programområdet pågår även en del kontorsverksamhet i det så kallade Topecohuset. I närhet till programområdet finns även skolor, livsmedelsbutik, restauranger, frisörer, vårdcentral med mera.



KARTA 4: MARKANVÄNDNINGSKARTA

Markägande

Inom programmet ligger 11 fastigheter varav 5 är kommunalt ägda. Drygt hälften av programmets yta är kommunalt ägd mark och belägen i västra delen av programområdet. På den kommunala marken finns reningsverk, båtverksamheter, gator, gångvägar, biogasstation, återvinningsstation, parkering etcetera.



KARTA 5: ORTOFOTO ÖVER PLATSEN MED AVGRÄNSNING (2017)

FOTON FRÅN PLATSEN IDAG



BEFINTLIGT GRÖNOMRÅDE BELÄGET SÖDER OM FABRIKSGATAN



BOGESUNDS VÄVERI SETT FRÅN NORDVÄST



BOGESUNDS VÄVERI SETT FRÅN ÖST



EN AV FÖRENINGSLOKALERNA I VÄSTRA OMRÅDET



STRANDOMRÅDET



GRÖNOMRÅDE OCH BANVALLEN

UTGÅNGSPUNKT

Utifrån platsens nuvarande förutsättningar tydliggörs här de aspekter som ska driva utvecklingen av området. Huvudfokus ligger på att tillgängliggöra området genom en rad olika funktioner.

Åsunden - kontakten med vattnet

Tillgängligheten till Åsunden ska få fokus vid utveckling av området, platsen ska öppnas upp och möjliggöra för allmänheten att vistas i området. Kopplingar mellan stad och vatten ska förstärkas genom olika aktiviteter längs strandområdet och vid bryggorna. Med sin bågform ut i vattnet huserar Brunnsbo/Fiskebacken i ett unikt läge vilket föreslås tillvaratas genom utbyggnad av attraktiva

boenden. Bebyggelsen närmst vattnet ska utformas i lägre bebyggelse och i östra delen av området kan bebyggelsen utformas något högre.

Möten i en blandstad

Gränserna mellan staden och Åsunden ska suddas ut och mötet mellan dem tillvaratas. Möten ska även ske mellan olika funktioner inom området. En blandstad där bostäder, kontor och handel involveras är utgångspunkten för utveckling. Ut kulturhistorisk aspekt ska huskropparna av vissa äldre industrilokaler bevaras och samsas med byggnader i en ny modern tappning men i liknande material. Kontorspersonal ska kunna

utnyttja det attraktiva läget och promenera den korta sträckan till Åsunden för rekreation, samma attraktiva läge som bosatta och stadens invånare nyttjar kvällstid.

Rörelse

Rörelsen genom och i området ska få fokus och allmänheten ska känna tillgänglighet till hela platsen trots dess olika användningsområden, därför ska privata innergårdar undvikas i området. Platsen ska fungera dynamiskt, vara i rörelse under året och dygnet samt fungera flexibelt vid yttre förändringar. Området präglas av sin historia och ska under omvandlingen fungera som en plats där det gamla blandas med det nya.

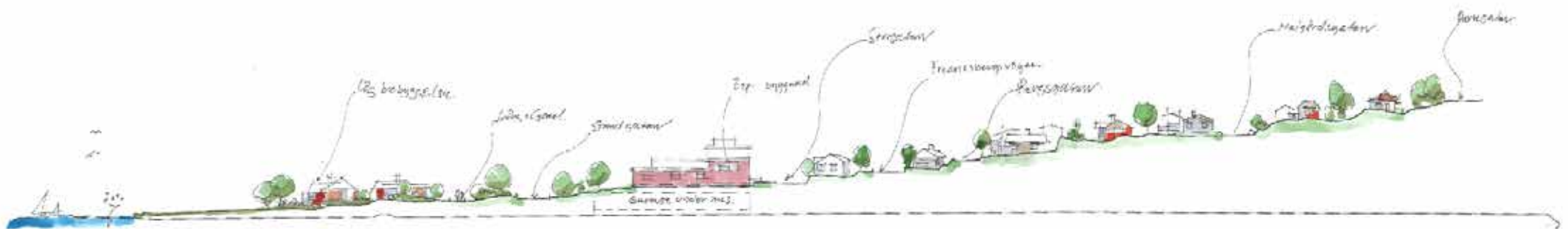


ILLUSTRATION 2: SEKTION GENOM OMRÅDET

ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

Tillgänglighet

Visionen och målbilden är att utveckla en plats där staden möter land och vatten. Fokus vid utvecklingen ligger i att tillgängliggöra platsen för allmänheten och skapa ett område som bygger på långsiktighet, flexibilitet och resiliens. Genom att sträva efter att skapa resiliens utformas ett hållbart samhälle som står sig. Med tanke på det långa tidsperspektivet och de olika förutsättningarna som reglerar genomförandet av programmet är det viktigt att platsen kan förhålla sig och fortsätta utvecklas med tiden utifrån yttre förutsättningar. Genom en flexibilitet och strategiska ställningstaganden ökar möjligheten för förverkling av idéerna.

FAKTARUTA

Resiliens är den långsiktiga förmågan hos ett system att hantera förändringar och fortsätta att utvecklas. Resiliens kan ses som en synonym till hållbarhet.

Byggd miljö

Det huvudsakliga utvecklingsförslaget är att omvandla området till ett integrerat bostads-, kontor- och rekreationsområde. Den byggda miljön ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet utifrån begreppen långsiktighet, flexibilitet, resiliens. Riktlinjerna för stadsbyggnad i Ulricehamns stad (2017) ska tas hänsyn till.

För att skapa långsiktighet i den byggda miljön kan hänsyn till följande tas vid ny exploatering:

- Hög kvalitet i utformandet och genomförandet
- Bärkraftighet gentemot klimatförändringar
- Skapa flexibilitet inför framtida behov och exploatera området med ett bebyggelsesätt som är fungerande idag såväl som i morgon
- Bygga klimatsmart och miljömässigt
- Bygga hållbart med ett långsiktighetstänk

För att skapa flexibilitet i den byggda miljön kan fokus exempelvis ligga på följande:

- Möjliggöra för olika funktioner i detaljplaner
- Anpassa utrymmen både inne och ute till framtida behov
- Skapa ytor som kan anpassas efter säsong

Med ett tydligt och bra arbete med långsiktighet och flexibilitet skapas resiliens i den byggda miljön. Resiliens innebär robust hållbarhet, en byggd miljö som är hållbar och flexibel för framtida förändringar utan att för den sakens skull tappa kvaliteten. Den byggda miljön ska bibehålla strukturen, funktionen och identiteten trots ett förändrat samhälle.

Offentliga platser

För att bidra till sociala interaktioner är det viktigt att mötesplatser skapas där människor kan träffas i det offentliga rummet. Platserna och stråken kan förstärka varandra genom att mötesplatser lokaliseras utmed stråk som har många förbipasserande. Beroende på vilken typ av bebyggelse det finns kring mötesplatserna så kan det bidra till mer eller mindre aktivitet både på platserna och i stråken. Det är av stor vikt att de offentliga rummen i programområdet utformas så att utevistelse främjas. De offentliga platserna ska utgöra gröna rum och med hjälp av passande belysning skapa trygga och trevliga platser. Det offentliga rummet ska fungera som ett nätverk mellan platser och stråk. För att

utveckla Brunnsbo/Fiskebacken till ett levande område är det viktigt med förbindelser från närliggande stadsdelar. De tre begreppen långsiktighet, flexibilitet och resiliens ska även genomsyra utformningen av offentliga rum.

Långsiktighet och flexibilitet i det offentliga rummet:

- Vid utformning av offentliga rum ska långsiktighet finnas i åtanke. Platsen ska vara fungerande idag men också under en lång framtid
- För att skapa ett flexibelt offentligt rum ska platsen kunna anpassa sig till användaren, vilket bidrar till identitetsskapande och därmed till trygghet
- Det offentliga rummet ska med enkla medel anpassas efter säsonger
- Rörelsefrihet och nyttjandefrihet inom programområdet ska vara i fokus. Allmänheten ska få tillgång till hela programområdet i stort, även i största möjliga mån tillgång till traditionellt privata områden likt gårdsmiljöer
- För att locka fler människor ska de offentliga rummen utformas olika

Resiliens i det offentliga rummet ska med hjälp av nämnda bilder skapas inom området. De offentliga rummen blir då föränderliga med tiden och anpassas såväl till olika årstider som till användarens användning av platsen.

Stråk och rekreation

Aktiva och väldefinierade stråk är viktiga för rörelsen i området och är en stor del av det offentliga rummet. Rörelsen ger möjlighet till möten och skapar liv, exempelvis med hjälp av gröna stråk. Dagens grönstråk längs Åsunden och banvallen ses som stora tillgångar i området och ska i största möjliga mån bevaras och utvecklas. Visionen med programmet är att öppna upp rörelsen i området och skapa mjuka övergångar mellan privata och offentliga rum. Att skapa halvoffentliga platser kan vara ett positivt inslag för att motverka att allmänheten känner sig exkluderad från vissa platser inom området. Aktiviteter likt caféer, verksamheter och lekplatser, skapar tydliga målpunkter i området och bidrar till naturlig rörelse. Gångstråket längs med Åsunden bidrar till att människor rör sig i området och stråken knyter

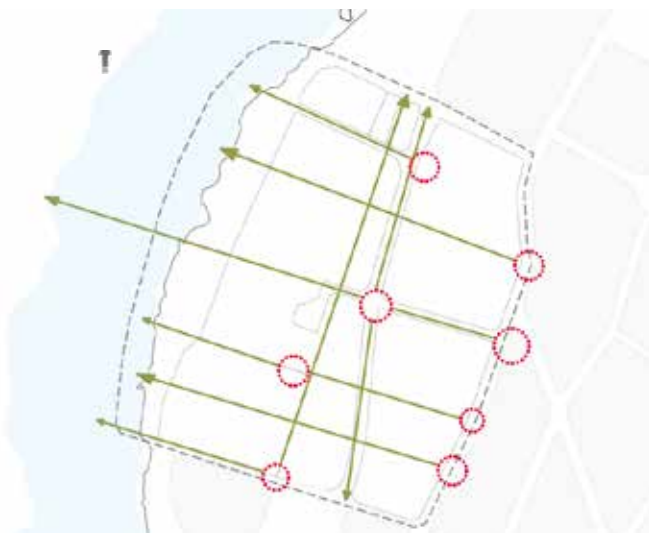


KARTA 6: VISIONSSKISS ÖVER RÖRELSE I OMRADET

an till befintliga vandringsleder/promenadstråk i och utanför området. I Grönplanen (2001) pekas området ut som en viktig plats för rekreation. Två mötande ”gröna fingrar” leds in i området och utpekas därmed som en plats som ska förstärkas och utvecklas i förhållande till sitt rekreativvärde. Genom att tillgängliggöra området förstärks rekreativmöjligheterna.

Konst

Områdets omvandling från ett privat verksamhetsområde till en mer offentlig och allmän plats medför att det är viktigt att ha ett tillvägagångssätt för att förändra invånarnas upplevelse och syn på platsen. Visionen och målet med området är att platsen ska tillgängliggöras och bli en naturlig del av stadens centrum. Genom att använda sig av konst och kultur går det att uppmärksamma platsens identitet och skapa liv. Konst kan uppfattas olika av olika människor och skapar därmed en



KARTA 7: SKISS MED EXEMPEL PÅ SIKTLINJER, POSITIONER EJ FASTSTÄLLDA

variation beroende på vem som besöker platsen. Förslagsvis kan konsten inom området framställas som statyer, väggmålningar eller växtlighet, det är fantasin som sätter gränserna.

Siktlinjer

Siktlinjer ska finnas i och genom området, *karta 7* är en illustrativ bild med syfte att visa vad siktlinjer är och för att påvisa att de är av betydelse. Vid ny exploatering är det positivt att göra genomsläpp i såväl västra som östra delen av programområdet, detta för att möjliggöra för att siktlinjerna framställs eller befintliga förstärks. Programområdets koppling till Åsunden ska vara i fokus.

Trafik och gata

Vid förändring av programområdet är det viktigt att arbeta bort barriärkänslan som Strandgatan utgör. Gatan ska förändras så att upplevelsen kan kopplas till en stadsgata där bilföraren aktivt väljer att köra i ett lugnare tempo. Att ändra Strandgatans utformning ses som en förutsättning för att skapa ett område som upplevs tillgängligt. Tillvägagångssätt förklaras i delområde 2.



ILLUSTRATION 3: UTBLICKAR MOT ÅSUNDEN

Gång- och cykelvägar

Banvallen ska bevaras och dess funktion som cykelstråk mellan Ulricehamn och Skottek/Marbäck ska bibehållas. Gång- och cykeltrafiken prioriteras i den västra delen längs med vattnet, längs Strandgatans sidor och i den östra delen som en förlängning av Storgatanstråket från stadens centrum.

Parkering

Vid exploatering inom programområdet ska parkeringsnormen för Ulricehamns kommun följas. Parkeringsbehovet för varje fastighet ska i första hand lösas inom respektive kvartersmark och i största möjliga mån placeras under mark för en

optimal markanvändning. För att tillskapa rekreativsmöjligheter och undvika parkering i strandnära läge samt för att undvika trafikflöden nära vattnet ska allmän parkering och bostadsparkering tillhörande den västra delen av området med fördel placeras med visst avstånd från vattnet. I det östra delområdet är det önskvärt att bygga underjordiska parkeringsgarage, det kan däremot vara svårt i det västra området i och med marknivån och närheten till Åsunden. Möjlighet till besöksparkering, lastningsutrymmen och cykelparkering kommer att utredas vidare i kommande detaljplaner.

Buller

Bebyggelsen inom området ska placeras på ett sätt att påverkan från buller kan minskas. Bullerutredningar kommer att krävas i detaljplaneskedet när huskropparnas placering har fastställts.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen i området är god och förväntas inte orsaka några svårigheter vid framtida detaljpaneläggning. I den västra delen behöver

troligtvis transformatorstationer lokaliseras. Viss del av reningsverkets funktion ska fortsatt vara kvar i området, en pumpstation och ett utlopp. Återvinningsstationen belägen i västra delen i nära angränsning till Strandgatan kan komma att flyttas men dess funktion ska fortfarande finnas inom eller i nära angränsning till programområdet. Förslagsvis placeras dessa olika funktioner i nära angränsning till varandra.

Ekosystemtjänster

Inom programområdet finns vissa funktioner som är särskilt viktiga i analysen av ekosystemtjänster. Gångstråket längst vattnet är en av funktionerna som ska bevaras och utvecklas, grönområdet väster om Strandgatan samt banvallen fyller också viktiga funktioner. Dessa funktioner är bland annat att de fungerar som en bostad för olika insekter och smådjur, växtligheten renar luften samt bidrar i viss mån till vindskydd. Övergripande ska ekosystemtjänsterna tillvaratas och utvecklas för att bidra till en än bättre miljö i området. Vid detaljpaneläggning föreslås grönstrukturer och ekosystemtjänster ses i ett större perspektiv än endast på fastighets-

FAKTARUTA

Ekosystemtjänster är naturens produkter och tjänster som ger människan en ökad livskvalitet. Ekosystemtjänster kan ge direkt nytta; syre alternativt en insats; jordbruk eller livsmedel.

nivå, en övergripande utredning som innefattar området runt Strandgatan samt de västra delarna av programområdet är därför att föredra.

Dagvatten

De grönområden som finns belägna i området fungerar som naturliga dagvattenlösningar. De kvaliteter som de befintliga grönområdena ger ska därför bevaras. Vid utveckling av gröna områden, likt fastigheten Brunnsbo 6 i östra delen, behöver en ersättningslösning för dagvatten tas fram vid detaljplanearbete. Öppna dagvattenlösningar i området förespråkas. Se bilagd dagvattenutredning (2018).

OMRÅDESINDELNING

Planprogrammet är indelat i tre delområden:

- Delområde 1 - västra
- Delområde 2 - Strandgatan
- Delområde 3 - östra

Indelningen grundas i att delområdena har olika karaktärer och att genomförandet mest troligt kommer att ske i olika skeden. Vidare presenteras de olika programförslagen i relation till delområden.



DELOMRÅDE 1 - VÄSTRA



DELOMRÅDE 2 - STRANDGATAN



DELOMRÅDE 3 - ÖSTRA

DELOMRÅDE 1 - VÄSTRA

Delområde 1 - västra, karaktäriseras av sin närhet till Åsunden. Marken är kommunalägd och i dagsläget ligger reningsverket inom delområdet. I och med verkets framtida flytt planeras en ny användning av platsen. Området ska bli mer tillgängligt för allmänheten och tillgängligheten till Åsunden ska vara fokus vid utveckling.

En blandstad i närhet till vattnet

Delområdet ska innefatta bostäder, verksamhetslokaler och möjlighet till café- och restaurangverksamhet. Bebyggelsen i området ska vara relativt låg, 2-3 våningar. Höjdriktlinjerna är anpassade för att förhålla sig till den naturliga terrasseringen i miljön samtidigt som det blir en terrassering från det något högre byggnaderna i det östra delområdet. Trä ska vara det dominerande fasadmaterialet men även andra förekommande material i staden, likt tegel och puts, får förekomma. Bebyggelsen ska helst placeras i öst-västlig riktning för att skapa siktlinjer genom området ner mot sjön.

Bevarande och utveckling av kvaliteter

Området har vissa fina kvaliteter som ska bevaras vid utveckling. Grönstråket längsmed Åsunden ska bevaras och utvecklas för att skapa goda rekreativsmöjligheter inom delområdet. Grönstråket bidrar med ekosystemtjänster och är därmed en god kvalitet på platsen. Strandkanten och Åsunden ingår i riksintresset för friluftsliv, deras goda förutsättningar för bland annat strövande, cykelturer, båtliv och bad ska tas hänsyn till. Det är av stor vikt att skapa en harmoni mellan riksintresset för friluftsliv och grönstrukturen i området. I framtiden kan sådan harmoni skapas genom att förslagsvis utveckla strandområdet med fler bryggor och på så sätt sammankoppla den nya stadsdelen med vattnet.

För att utveckla riksintresset för friluftsliv föreslås en utveckling av platsen för att möjliggöra för spontana aktiviteter. En multisportyta är ett exempel på en plats som skulle kunna uppföras inom området. En multisportsyta kan utformas flexibelt, under sommarhalvåret förslagsvis användas som



KARTA 8: KARTBILD SOM VISAR DELOMRÅDE VÄSTRA

en plats för olika sporter så som bandy, roller derby, basket och volleyboll. Under vinterhalvåret kan ytan vattenspolas och fungera som en skridsko eller ishockeybana. Ytan blir på så vis flexibel och kan nyttjas under större delen av året. Andra alternativ för att möjliggöra för spontana och varierande aktiviteter är också positiva. Vikten ligger i att delområdets gröna och mångfunktionella ytor ska fungera som tillgängliga grönområden för

alla boende vilket är i enlighet med kommunens riktlinjer för stadsbyggnad (2017); ”offentliga grönområden med möjlighet till bollspel och lek bör finnas inom 200 meter från hemmet”.

Ett av delområdets kvaliteter är dess placering med gynnsamma förhållanden för uppförande av solpaneler. Det föreslås därmed att sådana gärna uppförs på vissa tak inom delområdet. Panelerna kan riktas ut mot sjön vilket gör att risken för bländning minimeras.

En plats för verksamheter

I förhållande till riksintresset för friluftsliv kan även båtverksamheter och tillhörande föreningar kopplas. Det är därför i stor vikt att dessa verksamheter och föreningar i största möjliga mån får fortsätta sin verksamhet i området. De olika verksamheterna ses som ett positivt inslag i miljön och dess funktion ska vid utveckling ges möjlighet att bli bestående. Förslagsvis kan en gemensam verksamhetslokal placeras i området vilken kan innefatta gemensamma och egna ytor. De gemensamma ytorna kan innefatta möteslokaler för

föreningar och restaurang eller caféverksamhet. I de egna ytorna kan exempelvis förvaring av föreningarnas tillhörigheter placeras. Intentionen med verksamhetslokalen är att fungera som en mötesplats, både för föreningarna och för allmänheten.

Förvaringshusen för båtar i delområdets södra del är ytkrävande och föreslås därför planeras mer yteffektivt. Båthusens omfattning i området kan komma att förändras då exempelvis vinterförvaring av båtar inte anses vara ett effektivt utnyttjande av marken. Då vissa tekniska anläggningar kommer att finnas i området (pumpstation, transformatorstationer samt miljöstation) kan vissa båthus förslagsvis lokaliseras i en övergångszon mellan tekniska anläggningar och bostäder. Då viss mark närmast vattnet riskerar att översvämmas vid skyfall är den ytan inte lämplig för byggnation. Det kan dock utredas om det går att lokalisera båthus i dessa zoner utan att riskera människors hälsa och säkerhet. Den strategiska placeringen innebär dessutom kort avstånd till vattnet där båtarna används.

Ett delområde där bilen inte ska ta plats

Biltrafik i området ska begränsas för att skapa en miljö som är trevlig att vistas i. Biogasstationen placerad i den norra delen av delområdet föreslås flyttas till annan mer lämplig plats, förslagsvis närmare riksväg 40. Parkering ska undvikas i sjönära lägen och den stora parkeringen i norra delen av området kan tas bort till förmån för ny byggnation och rekreation. Parkering tillhörande ny exploatering ska med fördel placeras utanför eller i utkant av området. Visionen är att skapa ett delområde där båtar, fotgängare och cyklister har företräde och bilister i begränsad utsträckning får ta sig in i området. Eftersom utveckling av delområde 1 - västra är beroende av reningsverkets flytt kommer den största utvecklingen inom området att ske först efter flytten. Flytten kan dröja uppemot 10 år, således kommer mer utförliga och detaljerade förslag framställas längre fram.

REFERENSBILDER - DELOMRÅDE 1



FIGUR 1: TOBIN PROPERTIES



FIGUR 2: ULRICEHAMNS KOMMUN



FIGUR 5: HILDEMAKR OCH STINTZING ARKITEKTER



FIGUR 3: KÅRNHEM



FIGUR 4: ENGSTRAND OCH SPEEK



FIGUR 6: SMÅA

DELOMRÅDE 2 - STRANDGATAN

Delområde 2 - Strandgatan, fungerar idag som en barriär som delar programområdet i två delar. Gatan är relativt bred, rak och kantas i stor utsträckning av gräsmattor vilket gör sikten väldigt god. Den nuvarande utformning uppmuntrar till högre hastigheter än vad som är tillåten. Antalet säkra övergångar är begränsade vilket bidrar till att Strandgatan kan uppfattas som en barriär mellan programområdets östra och västra del. För att tillgängliggöra hela programområdet och minska upplevelsen av gatan som en barriär, är åtgärder i Strandgatans utformning central. Målet är att sänka hastigheten och barriäreffekterna genom att ändra utformningen av gatan snarare än att skylta med lägre hastighet. Målbilden är att omforma Strandgatans landsvägskarakter till en stadsgata.

Utformning av gatan

Några av alternativen till förändring av Strandgatans utformning är åtgärder som minskad vägbredd, upphöjd vägmitt alternativt en sidoförskjutning av vägen. Vägen är en viktig transportled och framtida utformning ska inte begränsa vägens

funktioner vilket innebär att exempelvis väggupp eller trafikljus är mindre lämpliga. Strandgatan bör utformas för att upplevas som smalare och på så vis göra att bilförare saktar ner hastigheten. Låg eller markliggande vägbelysning kan användas för att uppmärksamma trafikanter att de nu nått en stad och inte längre trafikerar en landsväg. Vid arbetet med detaljplaner bör trafikutredningar göras. Genomfartstrafiken, dess omfång och alternativa vägar kan utredas för att optimera en utveckling av Strandgatan som främjar cyklister och gående. Förarbete gällande en åtgärdsvalstudie pågår. Den fördjupade översiktsplanen (2008) påtalar att det även på sikt kan komma att byggas en förbifart runt Ulricehamn med syfte att avlasta Strandgatan.

Utveckling av grönstrukturen

Träd, buskar och växtlighet kan användas på ett annat sätt än idag för att bidra till en trivsammare miljö i området. Grönområdet väster om Strandgatan kan med fördel utvecklas i form av plantering av fler träd. Viktigt är att valet av träd ska förhålla sig till de arkitektoniska riktlinjerna



KARTA 9: KARTBILD SOM VISAR DELOMRÅDE STRANDGATAN

som framställs samt ge förutsättningar för att siktlinjerna ner mot Åsunden inte bryts. Trädval kan med fördel landa på träd som i större mån bidrar till ekosystemtjänster. Stor vikt ska ligga i att de gröna delarna i delområdet ska bibehållas och utvecklas. I Entré Ulricehamn (2011) föreslås utvecklingen runt Strandgatan inom programområdet att utformas med träd i grupper utan att i allt för stor utsträckning bryta sjöutblickar.

Målet med utveckling av området är att bibehålla den parkliknande känslan men göra synfältet för bilisten mindre öppet. Med hjälp av fler träd, lägre gatubelysning och byggnader närmre Strandgatan blir resultatet ett smalare synfält vilket förhoppningsvis genererar att bilisten sänker hastigheten.

Gång- och cykelvägen väster om Strandgatan kallad banvallen, kantas av träd och ses som en positiv aspekt i området. Dess funktion som grönstråk ska bevaras och utvecklas. En översiktlig samlad naturinventering och inventering av ekosystemtjänster bör göras över delområde 1 & 2 vid detaljplanarbetet. Grönstrukturen är viktig inte bara ekologiskt sett utan även för upplevelsen av områdena.

Resilient parkering

För att möta framtida parkeringsbehov för västra delen och besöksparkering till hela programområdet, kan förslagsvis ett parkeringshus i ca 2 våningar uppföras i delområdets södra del. Parkeringshuset bör utformas med hållbarhetstänk och med en attraktiv arkitektonisk framtoning.

Förslagsvis kan byggnaden bekläs med växtligheter, fungera som en plats för konstverk eller på annat sätt utformas som en attraktiv byggnad. En parkering på föreslagen plats stämmer överens med existerande detaljplan. Lokaliseringen för parkeringshuset kan dock komma att ändras längre fram i planeringen om en än mer passande plats kan hittas. Viktigt är dock att framtida lokalisering uppförs i nära angränsning till programområdet för att begränsa bilnyttjande nära vattnet och skapa ett attraktivt område.

Att infoga ett visst antal parkeringsplatser örönmärkta för bilpool kan också fungera som ett hållbart och flexibelt inslag till programområdet. Bilpoolsplatser kan generera att personer avstår

inköp eller säljer sin bil och istället använder sig av en bil från en bilpool. Behovet av parkeringsplatser inom området kan då bli lägre.

Resultat efter förändring

I och med Strandgatans omformning kan tillgängligheten mellan de östra och västra delområdena öka och kontakten utvecklas. Syftet är att få de boende och besökande att känna att de kan röra sig fritt genom hela programområdet utan att behöva hindras av en upplevd barriär. Den nya utformningen av Strandgatan ska uppfattas som en tillgång till området, en grön plats där bilister, cyklister och fotgängare samsas.



ILLUSTRATION 4: STRANDGATANS MÖTE MED BEBYGGELSEN

REFERENSBILDER - DELOMRÅDE 2



FIGUR 7: KIRUNA KOMMUN



FIGUR 8: SMÅLANDSSTENAR



FIGUR 9: JÄRFÄLLA KOMMUN

DELOMRÅDE 3 - ÖSTRA

Delområde 3 - östra vittnar om Ulricehamns textila industrihistoria med Bogesunds väveris stora tegelbyggnad som dominerande byggnad. I dagsläget är hela delområdet planlagt för industriändamål. Områdets faktiska användning är i dagsläget inte bara industri utan på platsen finns bland annat kontorshotell och bowlinghall. Områdets centrala lokalisering i Ulricehamn innebär att industrier inte är lämpliga på platsen. Området föreslås därför omvandlas från ett industriområde till ett område som innefattar kontor, bostäder, verksamhetslokaler, service, handel och annat som är lämpligt i stadens centrala delar.

Bevarande av delområdets historia

Utvecklingen av östra delen ska ske med respekt för områdets historia. Delområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och det ska därför tas extra hänsyn till att bevara de kvaliteter som finns på platsen. Bogesunds väveris byggnadskroppar mot Strandgatan har särskilt höga arkitektoniska värden. Även tegelbyggnaderna mot Storgatan erhåller kvaliteter värda att bevara. I Entré Ulri-

cehamn (2011) pekas Väveriets västra fasad mot Strandgatan ut som en viktig fasad, som ett landmärke i staden som vittnar om Ulricehamns textila historia. Vid ny exploatering ska tegel i första hand användas som fasadmaterial och de byggnadskroppar som kan bevaras och utnyttjas på nya sätt ska behållas. Omvandlingen kan ses som en förädling av de kvaliteter som finns i området, att utnyttja de historiska industribyggnaderna för att skapa en intressant stadsmiljö där människor kan trivas, bo, arbeta och besöka. Det är av stor vikt att tillvarata den historiska bilden av platsen och att ta med historiska identiteter in i en framtida utveckling.

Tillgänglighet i det semiprivata

Byggnader ska uppföras i kvartersstruktur med genomsläpp för passage och möjlighet till rörelse genom kvarteren och fastigheterna uppmuntras. Intentionen ligger i att platsen ska kännas tillgänglig för allmänheten trots att privata bostäder uppförs. Punkthus ska undvikas i området. Möjligheten för passage genom området bidrar till ett ökat flöde av människor vilket är positivt ur ett



KARTA 10: KARTBILD SOM VISAR DELOMRÅDE ÖSTRA

trygghetperspektiv och för att bidra till besökande till eventuella verksamheter i bottenvåningarna. Kvartersstrukturen kan användas för att skapa en miljö där människor möter varandra, där både kontor, bostäder och andra verksamheter kan få ta plats. Mot den vältrafikerade och bullerutsatta Strandgatan kan kontor och verksamheter med fördel lokaliseras. Storgatans stråk från centrum och söderut kan förlängas genom att skapa målpunkter i området.

En stor variation i höjd

För att skapa en intressant siluett och för att bibehålla siktlinjer genom området ner mot sjön är det viktigt med en stor höjdvariation på byggnaderna i området. På detta sätt knyts också det östra området ihop med det västra området och med Åsunden. Programmet förespråkar en variation från 1-2 våningar upp emot 5-6 våningar i delområdet. Varje kvarter ska vid byggnation innefatta byggnader i varierande höjd, för att undvika genomgående hög bebyggelse ska den som vill bygga högre också bygga lågt. Riktlinjen är att den maximala höjden på byggnader i delområdet inte ska överstiga +190 meter över havet vilket motsvarar höjden på byggnaden norr om programområdet. Exakta höjder för framtida byggnader bestäms i detaljplaneskedet. Genom att blanda höjderna i området undviks känslan av att byggnaderna skapar en mur mot Storgatan. Det är av stor vikt att rörelse och siktlinjer ska vara möjliga i öst-västlig riktning, genomsläpp i kvartersstrukturen uppskattas därför. Terrassering av byggnationen i öst-västlig riktning är även lämplig i området för att följa den naturliga lutningen ner mot sjön.

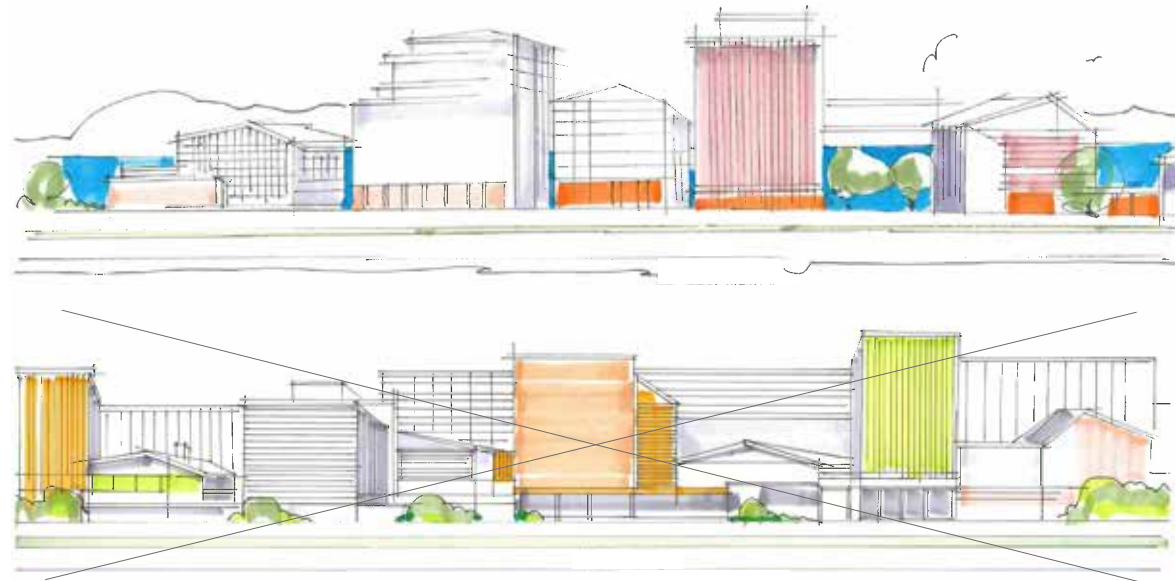


ILLUSTRATION 5: SKISS SOM VISAR EN VARIERAD BYGGNATION MED GENOMSLÄPP SAMT BYGGNATION SOM KAN UPPEVAS SOM EN MUR

Parkeringslösning

Parkering i delområdet ska följa kommunens parkeringsnorm och ska lösas inom egen fastighet. För att möta parkeringsnormen vid högre exploatering kommer underjordiska garage behövas. Likt uttalat i riktlinjerna för stadsbyggnad i Ulricehamn (2017), ska markparkering undvikas för att effektivt nyttja marken.

Dagvattenhantering

Vid ny exploatering behöver hänsyn till dagvattenhantering tas. I dagsläget fungerar fastigheten Brunnsbo 6 som en naturlig dränering, vid ny exploatering på marken behöver hänsyn till dagvattenhantering tas och kompensationsåtgärder införas. En översiktligt dagvattenutredning (2018) har tagits fram och bilagts handlingarna.

REFERENSBILDER - DELOMRÅDE 3



FIGUR 10: ETTTELVA ARKITEKTER



FIGUR 11: JÄRLA SJÖ



FIGUR 12: FOTO, ERNST HENRY (SWECO)



FIGUR 13: SMÅÅ AB



FIGUR 14: TOBIN PROPERTIES

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP) (2015) är området inte utpekad med nämns inom kontexten av Ulricehamns centrumområde. Enligt ÖP är bra lägen för ny bostadsbebyggelse attraktiva lägen som har god koppling till bland annat kommunikationsstråk. Nya bostäder i centrum ska byggas i sammanhängande kvarter där industriområden omvandlas till bostadskvarter.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) (2008) finns området nämnt som industriområde med viss verksamhet vilket var en av anledningarna till initierandet av ett planprogram för området. Områdets faktiska användning stämmer inte helt överens med den fördjupade översiktsplanen då platsen idag inte enbart används till traditionellt industriella ändamål.

Anpassningen av bostäder och utemiljö ska enligt FÖP ske successivt. Strandgatan som passerar

rakt genom programområdet behöver förändra sin utformning för att minska bullret. Gatans utformning behöver tydligare utformas som en stadsgata för att hålla hastigheten lägre. Det påtalas även att det på sikt kan komma att byggas en förbifart för väg 157 mot väg 40 för att minska trafiken på Strandgatan. FÖP lyfter också fram att allmänhetens tillgänglighet till stranden ska förbättras genom gemensamma bryggor för boende och allmänhet hellre än enskilda bryggor.

Genom att bygga bostäder i programområdet och tillgängliggöra vattnet uppfylls ett antal av den fördjupade översiktsplanens visioner. Dels genom att bygga mer stad, förbättra kontakten mellan bebyggelse och sjö samt en förbättring av allmänhetens tillgänglighet till vattnet. Ytterligare punkter som planprogrammets förslag kan tillgodose är följande:

- Skapa mötesplatser för alla åldrar
- Utveckla staden utifrån barnens behov
- Bygga för hälsa och livskvalitet
- Tillföra konstnärliga värden i stadsmiljön

- Bibehåll närheten till naturen
- Höja kvaliteten i de viktigaste parkmiljöerna
- Förtydliga gränsen mellan stad och omgivning

Vidare behandlar den fördjupade översiktsplanen en rad förhållningsregler kring bostadsbyggnation som är värda att beakta:

- I centrum krävs en anpassning i skala och form som inte strider mot kulturmiljövärdena. Särdragen i stadsstruktur och utformning av byggnader ska bevaras
- Ombyggnad från exempelvis kontor till bostäder i lämpliga lägen förordas
- Infillprojekt, det vill säga enskilda bostadshus som innebär en förtätning av staden förordas
- Lägen med närhet till service som främjar en effektiv resursanvändning, som inte hindrar allmänhetens tillgänglighet till strandområdena och som inte bedöms skada väsentliga natur- och kulturmiljövärden ska behandlas positivt
- Befintlig bebyggelse, miljö och struktur av värde för stadsbild, karaktär och småstadsatmos-

fär ska bibehållas. Bebyggelsen ska bevaras så att varje tidsepok i stadens historia blir läsbar. Förändringar bör göras med respekt för helheten. Färgsättning görs enligt den färgkarakteristik som hör tidsepoken till samt med hänsyn till omgivande bebyggelse

- Nya byggnader ska infogas med omsorg och i samspel med eller i medveten kontrast till omgivande bebyggelse. Gestaltningen ska ske med samma tydlighet, läsbarhet och uttryck för tiden som den äldre bebyggelsen

Grönplan

I kommunens Grönplan (2001) pekas programområdet ut av två mötande ”gröna fingrar” vilka enligt planen ska bevaras och stärkas. Dessa gröna stråk eller fingrar är viktiga ur både ekologisk- och rekreationssynpunkt. I Grönplanen fastslås det även att vattnet i staden är viktigt och att detta bör uppmärksammas mer i stadsstrukturen.

Gestaltningssprogram - Entré Ulricehamn

Gestaltningssprogrammet för Entré Ulricehamn från 2011 togs fram som en följd av den nya

sträckningen av riksväg 40 och de största förändringarna som föreslås påverkar framförallt stadens norra infart. Gestaltningssprogrammet är avsett att vara ledande för de förändringar som behöver göras från Marbäck i söder till riksväg 40 i norr. Strandgatan och programmet omfattas därför av gestaltningssprogrammets utbredning.

I Gestaltningssprogrammet föreslås bland annat följande:

- Korsningen Fiskaregatan/Strandgatan bör få en upphöjd korsning
- Fiskaregatan föreslås bli gångfartsgata hela vägen ner till sjön
- Utveckla föreningslivet vid vattnet i änden av Fiskaregatan
- Bogesunds Väveris fasad är ett viktigt landmärke som är viktigt för stadens stadsbild och vittnar om stadens textila historia
- Stängsel bör bytas ut mot faluröda plank.
- Belysning ska flyttas till den östra sidan för att inte skymma sjöutsikt
- Utveckla parklika grönytor, hellre trädgrupper än trädtrader

- Behåll sjöutblickar
- Verka för ökad trafiksäkerhet och minskat buller
- Stensätt mittremsa vid södra infarten
- Eventuella bullerskärmar i falurött trä i kombination med glas

Riktlinjer för stadsbyggnad

Riktlinjerna för stadsbyggnad för Ulricehamns stad (2017), togs fram med intentionen att fungera som ett vägledande dokument för nyttillkommande byggnation i Ulricehamns stad. Dokumentet belyser specifika värden som är viktiga att beakta och tillvarata vid utveckling av staden.

I dokumentet framställs en rad punkter som är användbara vid planering av programområdet.

- Lucktomter och mellanrum bör bebyggas
- Parkering bör ske i underjordiska garage eller parkeringshus för att nyttja marken effektivt
- Alla nya byggnader ska vara energisnåla och vara utförda i miljöanpassade material för att minimera klimatpåverkan
- Byggnader med arkitektur- och kulturhistorisk

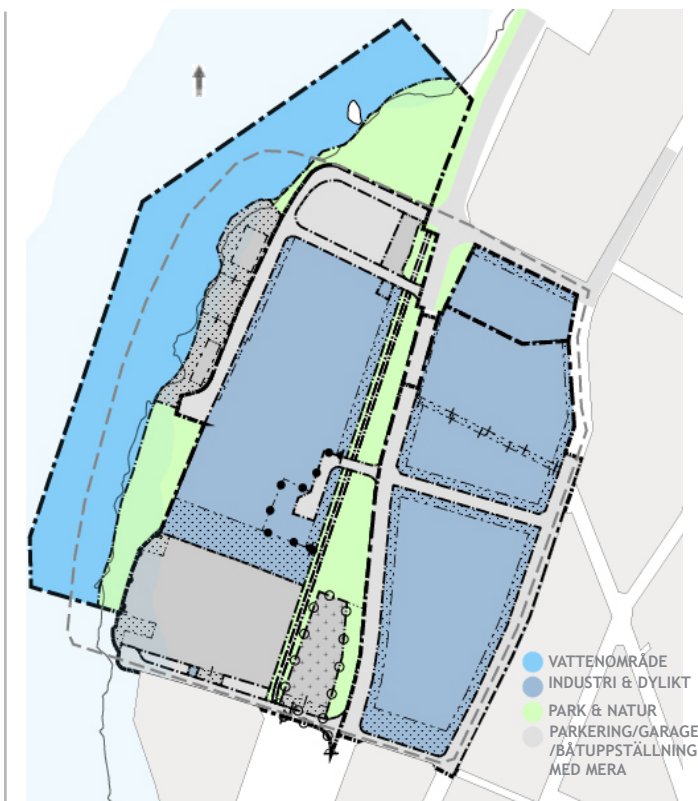
ka värden ska bevaras

- Belysning, ljussättning och offentlig konst ska användas för att skapa attraktiva och trygga miljöer och mötesplatser. Platser som upplevs otrygga bör belysas med både funktionellt och estetisk tilltalande ljus
- Bebyggelse bör anpassas efter markens naturliga förutsättningar. Stadens lutning mot Åsunden bör användas vid ny byggnation genom terrassering
- Sikten ner mot Åsunden ska beaktas vid all nybyggnation
- Offentliga grönområden, med möjlighet till bollspel och lek, bör finnas inom 200 meter från hemmet
- Vid nybyggnation av områden med slutna kvarter bör de olika kvarteren ha en variation vad gäller byggnadsvolym och utformning
- Innergårdar ska ha en lummig och varierande grönska
- Bottenvåningar bör erbjuda möjligheter för etablering av service och verksamheter
- Byggnaders fasad bör ligga i kant med gaturummet

Gällande detaljplaner

Inom programområdet finns tio gällande detaljplaner. Fyra detaljplaner täcker i stort sett hela området, dessa är listade nedan. Det existerar även fyra övriga detaljplaner som enbart delvis täcker en del av programområdet, därutöver är det två små rester av detaljplaner som innefattas i området, dessa sex är inte presenterade i listan nedan. Resterande planer inom området reglerar enbart allmän platsmark med parkmark/gator.

Gällande detaljplan	Huvudändamål inom kvartersmark
1935-05-31	Industriändamål
1961-10-16	Industriändamål
1987-04-22	Småbåtshamn, parkering, ledningsområde, vattenområde med bryggor och dyligt
2011-05-30	Reningsverk, tekniska anläggningar, båtuppställning, garage/parkering, gastankstation



KARTA 11: KARTA SOM ÖVERSIKTLIGT VISAR GÄLLANDE DETALJPLANER

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

Bebyggelsen i området är splittrad och präglad av markanvändningen. Storskaliga industribyggnader i östra delen av programområdet; kvarteren mellan Strandgatan och Storgatan. Småskaliga verksamhetsbyggnader i västra delen; i kvarteret närmast Åsunden. Bebyggelsen är utformad efter funktionen. Området innefattar gamla byggnader från 1915 där Bogesunds väveri har huserat.

Service och verksamheter

Området är lokaliserat relativt centralt i Ulricehamn och avståndet till Stora torget är knappt 500 meter vilket indikerar att områdets läge har ett gynnsamt avstånd till allehanda servicefunktioner. I närheten finns även skolor, livsmedelsbutik, restauranger, frisörer, vårdcentral etc. Inom området återfinns bland annat bowlinghall med restaurang, biogasstation, återvinningscentral och kontor.

Hälsa och säkerhet

Nuvarande verksamheter i området innebär viss risk för hälsa och säkerhet då de bland annat består av reningsverket som kräver skyddsavstånd enligt allmänna råd från Bättre plats för arbete (1995). Utöver reningsverket finns även en drivmedelsstation för biogas som även den kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet. Reningsverket planeras att flyttas och det bör även utredas om biogasstationen bör omlokaliseras för att skapa en bättre plats för bostäder. Tills dess att reningsverk och biogasstationen finns kvar i området behöver hänsyn tas till dessa verksamheter i kommande detaljplanearbete.



BOGESUNDS VÄVERI

NATUR

Geoteknik och stabilitet

Programområdet består av glacial lera och sandig morän. I den västra delen av området återfinns glacial lera medan den östra delen omfattas av båda jordarterna. En översiktlig stabilitetskartering (2004) syftar till att översiktligt kartlägga markens stabilitetsförhållanden i bebyggda områden i Ulricehamn. Karteringen utgör ett stöd för länsstyrelsen och kommun om var skredrisker kan föreligga. Karteringen visar att det finns två olika zoner inom programområdet, *stabilitetszon 1* längs strandkanten i en ca 50m bred remsa. Resterande del av programområdet innefattas i *stabilitetszon 2*.

- Stabilitetszon 1 = Förutsättningar finns för initiala spontana eller provocerade skred och ras
- Stabilitetszon 2 = Inom zon 2 finns inga förutsättningar för initiala skred eller ras, men zonen kan komma att beröras av skred och ras som initieras inom angränsande zon I.

Det finns geotekniska utredningar gjorda inom området, kompletteringar för framtida markanvändning behöver göras i detaljplaneskedet.

Risk för höga vattenstånd

Planprogrammet ligger i direkt anslutning till Åsunden och sjöns vattennivå kommer att påverka området närmast vattnet. Enligt översvämningsskarteringen som är gjord för Åsunden skiljer det sig marginellt mellan 100-årsflöde och 200-årsflöde. För båda scenarierna är det området närmast sjön som riskerar att översvämmas vilket måste beaktas vid framtida detaljplaneläggning. Om inte översvämningsskyddade åtgärder utförs bör de områden närmast Åsunden undvikas att bebyggas. I annat fall bör marken användas som park eller naturmark. *Karta 12* är en illustration över vattennivåer vid olika flöden.



KARTA 12: RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

Vatten

Området ligger inte inom vattenskyddsområde. Vattenförekomst Blidsberg – Ulricehamn (grundvatten) (SE641898-136028). Vattenmyndigheten bedömde år 2013 att både den kemiska grundvattenstatusen och den kvantitativa statusen var god. Kvalitetskravet till 2015 är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status. Vattenmyndighetens förslag till miljökvalitetsnorm för 2021 är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status (2015-09-24).

Miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Åsunden (SE639683-134896) är god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus 2015. Vattenmyndighetens förslag till miljökvalitetsnormer 2021 är god ekologisk status respektive god kemisk ytvattenstatus (2015-09-24). För Åsunden är den ekologiska statusen bedömd som måttlig med avseende på näringsämnen och hydromorfologi (2013-11-01). Enligt SMHI:s vattenwebb står urbant vatten inklusive dagvatten för 2 % respektive 1 % av den totala tillförseln av fosfor respektive kväve till Åsunden.

Programområdets eventuella vandringshinder för vattenlevande organismer utreds i detaljplaneskedet. Bidraget av näringsämnen till Åsunden antas vara närmast försumbart. Genomförandet av programmet medför inte några negativa effekter som leder till förändrade förhållanden avseende vattenförekomsternas status. De tillkommande bostäderna försörjs VA-mässigt via Ulricehamns nya avloppsreningsverk vilket ska byggas innan dess att den västra delen av programområdet kan exploateras. Det nya reningsverket kommer att ha bättre reningsmetoder än det nuvarande för att klara av framtida krav för rening av vatten. Till dess att det nya reningsverket är byggt så kan vissa delar av programområdet redan bebyggas och kommer VA-försörjas av det nuvarande reningsverket tills det nya är byggt. I detaljplaneskedet är det viktigt att dagvattnet hanteras på ett lämpligt sätt.

Strandskydd

Strandskyddet syftar enligt Miljöbalken (1998) till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet för Åsunden är 300 meter, i dagsläget är större delen av strandskyddet upphävt inom programområdet. När en detaljplan upphävs återinträder strandskyddet och måste vid behov upphävas igen vid ny planläggning. Reningsverket som är beläget på platsen är i dagsläget inhägnat vilket motverkar möjligheten för allmänheten att enkelt få tillgång till Åsunden. Marken i Brunnsbo/Fiskebacken är i stort redan tagen i anspråk av verksamheter såsom reningsverk vilket gör att det bör finnas skäl nog att upphäva strandskyddet vid ny planläggning, möjligheten utreds dock vid detaljpaneläggning.



KARTA 13: GRÖSTRUKTUR INOM PROGRAMOMRÅDET

Grönstruktur

Inom området finns det idag planlagd parkmark. Grönytorna inom området är främst gräsbelagda med planterade träd. Längs med strandlinjen går en grön kil som är utpekad i Ulricehamns kommuns grönplan (2001) som viktig för spridning av biologisk mångfald. Vegetationen i området verkar i viss mån som skydd mot buller och insyn gentemot reningsverket. Programområdet utnyttjas av arter som omfattas av artskyddsförordningen, bland annat fladdermöss som söker föda i området. Omfattningen utreds vidare i detaljplanarbeten inom programområdet, större träd med håligheter i området bör då inventeras. En översiktlig naturinventering över delområde 1 & 2 föreslås.

Luft

Ulricehamns kommun är medlem i *Luft i väst* vilket är ett luftvårdsförbund som kartlägger luftföroreningar i Västra Götalands län. Deras beräkningar visar att inga miljö kvalitetsnormer gällande luft kommer att överskridas inom kommunen. I dagsläget ligger reningsverket inom området, ibland innebär detta vissa olägenheter gällande dofter. En framtida flytt av reningsverket innebär att detta problem undanröjs.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

Gång- och cykelstråk

Inom området finns en gång- och cykelväg längs Åsundens strand och en separerad gång- och cykelväg parallellt med Strandgatan, kallad banvallen. Längs övriga gator finns huvudsakligen trottoarer vilket separerar trafikslagen.

Gatunät och trafik

Från norr till söder skär Strandgatan genom hela programområdet. Vägen är områdets mest trafikerade väg och fortsätter söder om programområdet som väg 157 mot Marbäck och Gällstad. Utformningen av gatan är anpassad för genomfartstrafik med bred körbana och öppna ytor på båda sidorna av vägen. Enligt trafikmätningssiffror från Ulricehamns Energi AB från år 2014/2015 är trafikmängden längs Strandgatan 5800 fordon per årsmedeldygn.

I den östra delen av området avgränsas området av Storgatan, i söder av Fahlmansgatan och i norr av Fiskaregatan. Centralt inom området finns

Fabriksgatan som förbinder Strandgatan med Storgatan. Hela gatunätet i programområdet är kommunalt.

Kollektivtrafik

Kommunens viktigaste kollektivtrafikplats, Ulricehamns busstation, ligger cirka 600 meter från



KARTA 15: KARTA SOM VISAR TRAFIKSTRÖM I OMRÅDET

området. Busshållplatserna Majgårdsgatan och Stadsparken, som båda trafikeras av ett flertal linjer, finns något närmre programområdet. Inom programområdet finns i dagsläget inga busshållplatser. Med fler människor som arbetar och bor i området skapas ett större underlag för införande av ny kollektivtrafik.

Parkering

En större parkeringsplats är belägen i områdets norra del vid biogasstationen. Detaljplan för Bogesund 1:145 från 2011 utpekar också en relativt stor parkeringsyta i områdets södra del.

STÖRNINGAR

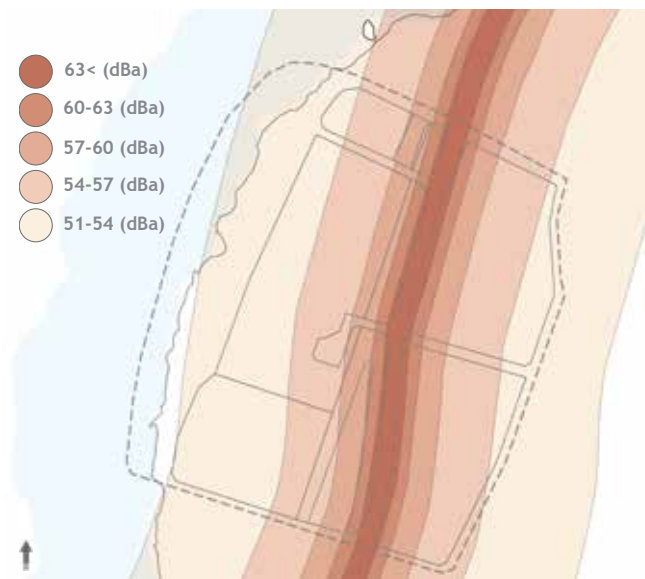
Förorenad mark

Inom programområdet har det genom åren funnits olika slags verksamheter vilket föranlett en relativt hög risk för föroreningar i marken. Vid detaljplanearbete ska markens lämplighet för avsett ändamål säkerställas genom undersökningar av markens föroreningsnivåer.



KARTA 14: POTENTIellt FÖRORENADE OMRÅDEN

Om marken är förorenad ska denna saneras innan exempelvis bostadsbyggande. Inom programområdet finns det två potentiellt förorenade områden utpekade enligt Länsstyrelsens EBH-stöd vilket innebär att dessa platser redan är bedömda som potentiellt förorenade.



KARTA 15: ILLUSTRATION ÖVER BULLERSITUATIONEN RUNT STRANDGATAN (UTAN BYGGNADER)

Farligt gods

Väg 157 är inte utpekad som primär eller sekundär transportled för farligt gods, det finns däremot inget förbud mot farligt godstransporter.

Buller

Karta 15 är en illustrativ bild vilken visar bullernivåer runt Strandgatan. Nivåerna är baserade på trafikmängd och hastighet. I beräkningen har det inte tagits hänsyn till varken terrängen eller befintliga och framtida byggnader. Framtida utredningar ska göras under detaljplanearbetet, resultatet av utredningarna kan innebära krav på bullernedsättande åtgärder.

RIKSINTRESSEN

Programområdet omfattas av flera riksintressen. Ett riksintresse bör inte ses som ett hinder för utveckling utan snarare en faktor som stärker upplevelsen av platsen. Genom att förstå kriterierna och värdebeskrivningarna av riksintressena går det att skapa ett samspel mellan utveckling och bevarande. Att ett område är utpekad som riksintresse bör ses som en tillgång och något som gör platsen unik i sig själv.

Programområdet är lokaliserat inom riksintresse för kulturmiljövård, friluftsliv, kommunikationer och ligger i anslutning till riksintresse för naturvård.

Kulturmiljövård

Programområdet ligger inom riksintresset för Kulturmiljövård Ätrands Dalgång [P 49]. I Ulricehamn kommuns kulturmiljövårdsprogram från 2002 pekas Fiskebacken 6 och 7 ut särskilt, dessa fastigheter innefattar de två tegelbyggnaderna av Bogesunds väveri. Den äldsta delen av väveriet

med fasad mot Storgatan uppfördes 1915 och fabriksbyggnaden mot Strandgatan 1934. Bogesunds väveri kan, enligt kulturmiljövårdsprogrammet, tillmätas både byggnadshistoriska, byggnadsteknikhistoriska och arkitekturhistoriska värden. De speglar industriarkitekturens utveckling genom sin successiva utveckling. Neonskylten från 1945 förstärker det arkitektoniska värdet. Väveriet representerar en lokalt förankrad industri och den textila traditionen med stickerier och väverier är en viktig del av Ulricehamns historia och identitet.

Kommunikationer

Riksintresse för framtida järnväg (Götalandsbanan) omfattar hela centrala Ulricehamn. I nuläget är planeringen av järnvägen oviss och sannolikheten att programmet påverkar framtida järnväg bedöms som liten. Vid kommande detaljplanearbeten inom området ska en uppdatering om planeringsläget gällande höghastighetsjärnvägen göras.

Friluftsliv

Programområdet ligger till viss del inom riksintresset för friluftsliv. Strandområdet och Åsunden ingår i avgränsningen. I beskrivningen av områdets värden (Länsstyrelsen, 2014) betonas området som ett värdefullt och omväxlande kulturlandskap. För det rörliga friluftslivet finns det goda förutsättningar för strövande, cykelturer, bad, båtliv, kanotning och fritidsfiske.

Banvallen fungerar som en viktig kommunikationsled på cykel. Banvallen möjliggör till en högre funktion för det rörliga friluftslivet och det är av stor vikt att dess kvaliteter tillvaratas och utvecklas vid ny exploatering i dess närhet.

Naturvård

Programområdet angränsar till riksintresset för naturvård. Nästan hela Åsunden ligger inom riksintresse för naturvård och vid utveckling av området ska hänsyn tas till riksintresset.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 6 kap 11 § i miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program som upprättas. Kommunen har gjort en översiktlig behovsbedömning och bedömning är att programmet inte nödvändigtvis medför betydande miljöpåverkan. I detaljplaneskedet kan detta ställningstagande komma att revideras då resultatet av kommande utredningar kan komma att identifiera risker.

Utredningar som i detaljplaneskedet ska utföras är utredningar gällande risk (kopplat till farligt gods längs Strandgatan/157), buller, geoteknik, dagvattenhantering och förorenad mark. Artinventering, naturvärdesinventering samt eventuell MKB kan komma att krävas vid detaljplaneläggning av den Västra delen av området. Området har varierande egenskaper och behov gällande utredningar vilket innebär att alla framtida detaljplaner nödvändigtvis inte kräver alla utredningar.

Framtagen behovsbedömning kan behöva revideras inför varje enskild detaljplan men kan fungera

som underlag vid framtagandet. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas om det bedöms att en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan avseende miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten eller andra naturresurser.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Planprogrammet bedöms ha viss påverkan på miljön men huvudsakligen positiv påverkan i och med omvandling av industrimark till bostadsområde. I kommande detaljplanarbeten kommer frågor som rör hantering av förorenad mark, trafik, buller och risk utredas. En översiktlig naturinventering planeras att utföras längre fram.

Ekosystemtjänster

Planprogrammet bedöms ha en positiv påverkan på ekosystemtjänster då omvandling från industriområde till bostadsområde i sig utgör en positiv förändring. De kulturella ekosystemtjänsterna anses påverkas positivt då utveckling i området ska ske med hänsyn till hälsa, rekreation, kulturhisto-

ria, estetiska värden och social interaktion. Vidare påverkan ska studeras i detaljplaneskedet.

Sociala konsekvenser

Planprogrammet bedöms ha en positiv påverkan för den sociala hållbarheten. Förslaget möjliggör för en mer sammanhållen stad där olika människor kan mötas. Bebyggelsen föreslås vara variationsrik med en blandning av bostäder, kontor och service. Områdets närhet till vardagsfunktioner, stadens service såväl som närheten till Åsunden kan ge en positiv inverkan på människans vardag.

Ekonomiska konsekvenser

Planprogrammet kommer ge upphov till kostnader för bland annat detaljplaner, olika utredningar, utförande av trafikåtgärder och iordningställande av allmän platsmark. Intäkter kommer genereras genom försäljning av kommunal mark.

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att Brunnsbo/Fiskebacken kan fortsätta att utvecklas som ett industriområde. Reningsverket har snart nått sin maxkapacitet vilket innebär att om verket inte omlokaliseras behöver det upprustas och mest sannolikt byggas ut. I detta fall kommer området fortsätta vara privat och exkludera allmänheten från möjligheterna att enkelt nå Åsunden och dess kvaliteter. Nollalternativet innebär att ett centralt område i staden upptas av industrimark och kommunens intentioner om att omvandla industrimark till bostäder i centrala lägen omöjliggörs i detta område.

Konsekvenserna av ett nollalternativ innebär att utveckling av området inte sker i linje med framställda förslag i planprogrammet. Konsekvenserna blir att vidare utveckling inte sker med ett helhetsperspektiv i åtanke vilket innebär risker i ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Utveckling av en blandstad med god förankring till kringliggande områden och med fokus på att tillgängliggöra området blir svårare när det inte finns en aktiv och genomtänkt stadsplanering.

FORTSATT ARBETE

När planprogrammet och samrådsredogörelsen har godkänts av politiken kan arbetet med framställning av detaljplaner påbörjas. Detaljplanerna ska förhålla sig till de riktlinjer som har framförts i programmet. Om avsteg från planprogrammet sker ska dessa tydligt förklaras och motiveras.

Om detaljplanerna uppförs med ett standardförfarande framställs en samrådshandling som skickas ut till berörda vilka kan yttra sig om handlingarna. Efter samrådet sammanställs yttranden i en samrådsredogörelse där kommunen bemöter yttranden. Eventuella förändringar revideras därefter in i handlingarna och en granskningshandling framställs. Även granskningshandlingarna ställs ut för granskning och berörda får återigen inkomma med yttranden på handlingarna. Efter granskningstiden får endast små förändringar göras på handlingarna innan de skickas upp till antagande hos politiken, därefter träder detaljplanen i laga kraft.

REFERENSER

Länsstyrelsen, *Åsunden, Hofsnäs, Torpasjö området FO46*, 2014, hämtad 2017-11-14 från: <http://www.lansstyrelsen.se/VastraGotaland/SiteCollectionDocuments/Sv/samhallsplan-ring-och-kulturmiljo/planfragor/riksintresse/oversyn-riksintresse-remissvar/riksintresseomraden/asunden-torpasjoomradet.pdf>

Räddningsverket, Ulricehamns kommun, *Översiktlig stabilitetskartering*, Västra Götalands län, KD14156, PM Geoteknik 2004-01-31)

Ulricehamns kommun, *Grönplan*, Ulricehamns stad, 2001

Ulricehamns kommun, *Kulturmiljövårdsprogram del II*, Ulricehamns stad, 2002

Ulricehamns kommun, *Växtplats Ulricehamns stad, fördjupning av översiktplanen*, antagen 2008-05-28

Ulricehamns kommun, *Översiktsplan för Ulricehamns kommun 2015-2030*, antagen 2015-10-29

Ulricehamns kommun, *Riktlinjer för stadsbyggnad i Ulricehamns stad*, antagen 2017-05-04

FIGURFÖRTECKNING REFERENSBILDER

Figur 1: Tobin Properties, hämtad 2017-11-09 från: <http://www.tobinproperties.se/projekt/os-by-park-djursholm/>

Figur 2: Ulricehamns kommun

Figur 3: Kärnhem, hämtad 2017-11-09 från: <http://www.karnhem.se/objekt/brf-kolonin/>

Figur 4: Engstrand och speak, hämtad 2017-11-09 från: <http://engstrandochspeak.se/>

Figur 5: Hildemark och Stintzing arkitekter, hämtad 2017-11-09 från: <http://hsark.se/en/projects/kv-gasen-lindesberg>

Figur 6: Småa, hämtad 2017-11-09 från: <https://www.smaa.se/bo-i-hus-fran-smaa/smaahus-referensobjekt/stockholm-lilla-skondal/>

Figur 7: Kiruna kommun, utvecklingsplan. Hämtad 2017-09-11 från: http://www.spacescape.se/wp-content/uploads/2015/05/projektrapport_nya_kiruna_140317.pdf

Figur 8: Smålandsstenar, bild från <https://google.se/maps>

Figur 9: Järfälla, hämtad 2017-11-09 från: <https://www.jarfalla.se/boende-trafik-och-miljo.html>

Figur 10: Ettelva arkitekter, hämtad 2017-11-09

från: <http://www.ettelva.se/projekt/jarla-sjo/>

Figur 11: Järila Sjö, hämtad 2017-11-09 från: <http://jarlasjo.se/>

Figur 12: Ernst Henry (Sweco), hämtad 2017-11-09 från: <http://jarlasjo.se/>

Figur 13: Småa AB, hämtad 2017-11-09 från: <https://www.smaa.se/>

Figur 14: Tobin Properties, hämtad 2017-11-09 från: <http://www.tobinproperties.se/projekt/torselden-8/>

KARTOR

Samtliga kartbilder är framställda av Elin Kajander i samarbete med Robin Enqvist.

ILLUSTRATIONER

Framsida är gjord av Elin Kajander. Övriga illustrationer är framställda av Hans Utstrand, om inget annat anges.

FOTON

Samtliga foton är tagna av Robin Enqvist och Elin Kajander, om inget annat anges.

