



Krämarens 4, vy från Grodiparken, foto av Elin Kajander

Detaljplan för

Krämarens 4 m.fl.

i Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL

Diarienummer: 2015/168

Reviderad: 2019-03-08

Laga kraft

2019-03-07

Plannummer:

2019-02-07

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](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)



ULRICEHAMNS
KOMMUN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras i plan- och bygglagen (PBL) och omfattar ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas.

Detaljplanen reglerar till exempel om marken ska användas till bostäder, industri, handel, park eller kontor. Den reglerar också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får användas för byggnader. Detaljplanearbetet tar olika lång tid från fall till fall men under 1 år eller över 2,5 år är sällsynt.

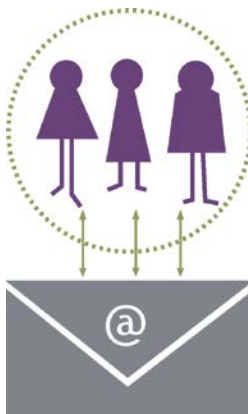
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter som skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA- försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan om att en detaljplan ska upprättas eller ändras kan också skickas in av en exploatör eller fastighetsägare. En sådan ansökan behandlas av kommunen och beslut tas i frågan om att påbörja detaljplanearbete eller inte. 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.

UNDERLAG



Detaljplanearbetet utgår från kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsforstag som anger övergripande mål för ett större geografiskt avgränsat område. Översiktsplanen, eventuella planprogram och utredningar ligger sedan till grund för detaljplanearbetet. Det finns även tillfällen när föreslagen användning i detaljplanen strider mot översiktsplanen, då genomförs detaljplanearbetet med ett utökat förfarande.

PLANARBETE OCH SAMRÅD



En detaljplan upprättas med hjälp av underlag från utredningar som kan röra frågor om exempelvis arkeologi, geotekniska förutsättningar och buller. När planhandlingarna och utredningarna är färdiga samråder kommunen med sakägare (till exempel grannar), statliga myndigheter, fastighetsägare och organisationer m.fl. Ett följebrev skickas ut till sakägarna där det meddelas hur länge detaljplanen är ute på samråd och var handlingarna finns tillgängliga. Detaljplanehandlingar, som består av plankarta, planbeskrivning och andra eventuella dokument, läggs upp på kommunens hemsida. I vissa fall hålls ett samrådsmöte och vid utökat förfarande kungörs samrådet i lokaltidningen. Syftet med samråd är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att tycka till. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig under samrådstiden. När samrådstiden passerat sammanställs och besvaras de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse.

GRANSKNING



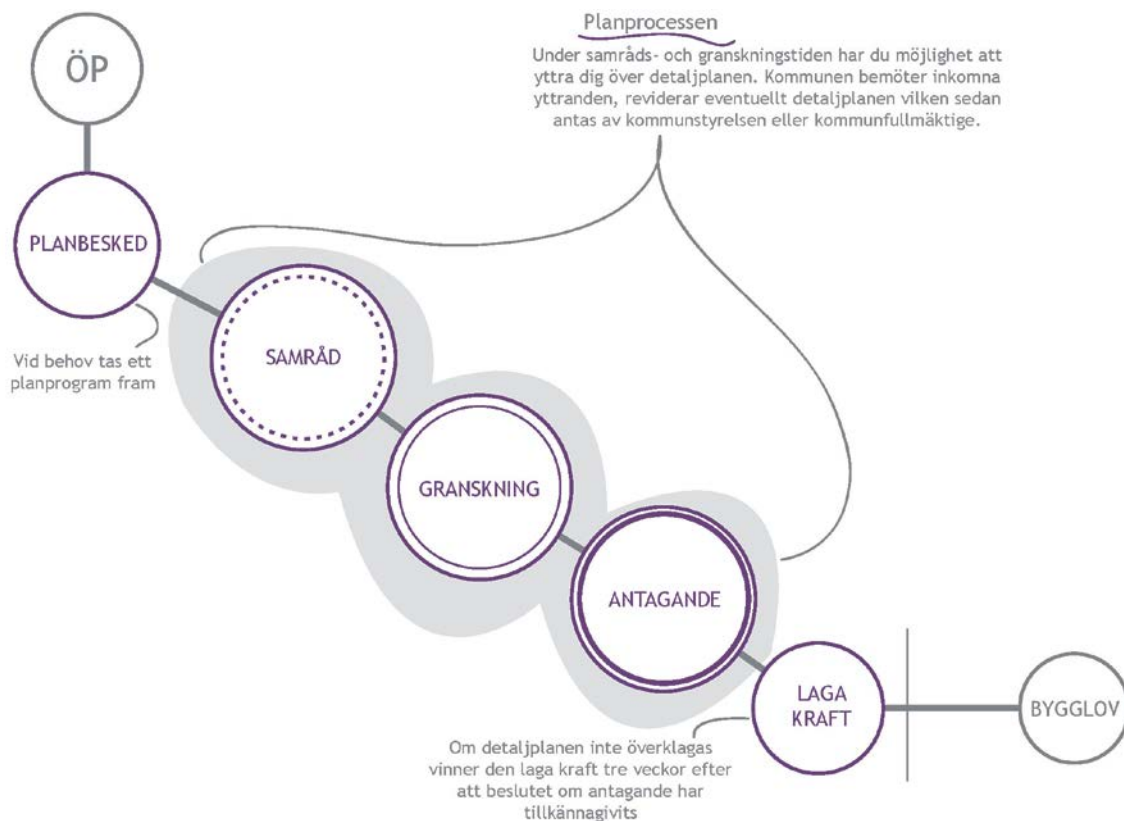
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens hemsida. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningen sammanställs återigen inkomna synpunkter i vad som kallas granskningsutlåtande.

ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT



Efter granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Kommunstyrelsen tar i de flesta fall beslutet om att anta detaljplanen men vid exempelvis utökat förfarande så tas beslutet av kommunfullmäktige. Beslutet kan sedan överklagas av de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar beslutet att anta detaljplanen inom tre veckor så vinner detaljplanen laga kraft.

DETALJPLANEPROCESSEN FÖR STANDARDFÖRFARANDE



INNEHÅLL

HANDLINGAR	6
INLEDNING	6
SYFTE OCH HUVUDDRAG	6
PROCESS	7
PLANDATA	7
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN, KAPITEL 3,4,5	7
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING	8
NATUR OCH KULTUR	8
BEBYGGELSE	8
FRIYTOR	9
GATOR OCH TRAFIK	9
STÖRNINGAR	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING	10
PLANBESTÄMMELSER	10
ILLUSTRATION	11
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	12
ÖVERSIKTSPLAN	12
FÖP	12
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET	12
DETALJPLAN	13
RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD	13
RIKSINTRESSE KOMMUNIKATIONER	13
VATTENSKYDDSOMRÅDE	13
STRANDSKYDD	13
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
NATUR OCH KULTUR	14
BEBYGGELSE OCH SERVICE	15
FRIYTOR	17
GATOR OCH TRAFIK	17
STÖRNINGAR	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
BEHOVSBEDÖMNING	19

BEHOVSBEDÖMNING	19
ARTSKYDDSFÖRORDNING	19
KONSEKVENSBESKRIVNING	19
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER OCH LUFT	19
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	19
NOLLALTERNATIV	19
NATURVÄRDEN	19
KULTURMILJÖVÄRDEN	19
STADSBILD	20
STRANDSKYDD	20
DAGVATTENHANTERING, AVLOPP	20
TRAFIK	20
BULLER	20
GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING	21
INLEDNING	21
ORGANISATORISKA FRÅGOR	21
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	21
FASTIGHETSÄTTNING M.M.	22
TEKNISKA FRÅGOR	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22
ARBETSGRUPP	23

LÄSANVISNING

Dispositionen i planbeskrivningen är till för att läsaren till en början ska få inblick i förslaget och därefter, vid behov, kan se på förutsättningarna som råder i planområdet. Dokumentet inleds med en introduktion som ger en inblick i platsens förutsättningar. Därefter följer förslaget på förändring. Efter förslaget framställs tidigare ställningstaganden rörande planområdet. Dokumentet avslutas med en mer ingående förklaring över platsens förutsättningar. Om läsaren i förslagsdelen upplever något som är oklart kan hen bläddra framåt i dokumentet för att få mer bakgrundsinformation.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Krämaren 4 m.fl. i

Ulricehamns kommun,

Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustration
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar/utredningar:

- Geoteknisk utredning
- Trafikbullerutredning
- Solstudie
- MIFO1-undersökning
- MIFO2-undersökning
- Fastighetsförteckning

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att förtäta kvarteret Krämaren 4 och ge förutsättningar för bostäder med centrumverksamhet i bottenplan. Detaljplanen ska även verka för att förstärka och komplettera nuvarande bebyggelse och rumsbildning inom kvarteret och dess närhet. Vidare är syftet att verka för att förstärka rådande

kvartersstruktur i området samt ge möjlighet till en parkering under jord.

Med tanke på det strategiska och centrala läget som planområdet har är det viktigt att nybyggnation håller en arkitektonisk kvalitet som bidrar till att förstärka kulturmiljön. Kvalitet gäller i första hand materialval och detaljeringsnivå.

Huvuddrag

På uppdrag av kommunstyrelsen (KS) har sektor miljö och samhällsbyggnad fått i uppgift att ta fram en detaljplan för fastigheten Krämaren 4 med huvudsyftet att möjliggöra för fler bostäder. Det pågår även detaljplaneuppdrag för Norra Amerika 1 och 2 samt för Grodparken (Lilla Torget). Dessa uppdrag ligger i direkt anslutning till planområdet.

Genomförandet av detaljplanerna kommer att ha inverkan på omgivande stadsmiljö. Då fler bostäder kan uppföras kommer det bidra till ett ökat flöde av människor och rörelse samt en förändring av trafikflödet. Förslag till detaljplanen för Krämaren 4 ger möjlighet till parkeringsgarage under jord vilket bidrar till en mer effektiv och ekonomisk markanvändning samt en positiv upplevelse av stadsrummet, då färre bilar är synliga i miljön.

Planförslaget för Krämaren 4 medger en förtätning av befintligt kvarter.

Bebyggelsen kommer anpassas och förstärka befintlig kvarterstruktur. Genom att ge möjlighet för centrumverksamhet (handel, restauranger, samlingslokaler), skapas möjlighet till ett levande gaturum.

Genomförandet av detaljplanen kommer att resultera i en ökad exploatering inom planområdet och bebyggelsen kommer att bli högre, vilket i sin tur kommer påverka upplevelsen av rummet. Den

arkitektoniska gestaltningen blir därför extra viktig, både när det kommer till byggnadens och det offentliga rummets utformning.

Detaljplanen för Krämaren 4 m.fl. medför att del av fastigheten Krämaren 4 som utgör allmän platsmark gata ska regleras till den kommunalägda fastigheten Bogesund 1:86.

PROCESS

Planprocesserna för detaljplan genomförs med standardförfarande i enlighet med (PBL 2010:900) 5 kap 6–37 § PBL. Myndigheter, fastighetsägare, föreningar och enskilda m.fl. som har ett väsentligt intresse av planen ska beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Beslut tas sedan om ändringarna och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

PLANDATA

Läge

Detaljplaneområdet ligger i Ulricehamns tätort och gränsar till den medeltida stadskärnan. Planområdet avgränsas i väster av Sturegatan, i söder av Norra Kullagatan och Grodparken, i öst av Boråsvägen och i norr av fastigheten Krämaren 6.

Areal

Detaljplaneområdet innefattar en yta om cirka 5 960 m².

Markägande

Fastigheten Krämaren 4 ägs av Kullen i Ulricehamn AB.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN, KAPITEL 3, 4, 5

Planen bedöms vara förenlig med 3 kap miljöbalken (MB), som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planförslaget möjliggör för högre bebyggelse vilket i sin tur bidrar till fler bostäder i centralt läge.

MB kapitel 4 behandlar "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av kapitel 4.

Enligt kapitel 5 i MB ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Planförslaget bedöms i viss mån påverka luftkvaliteten då fler bostäder innebär fler bilar runt området. Läs mer i kapitlet "konsekvensbeskrivning".

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Marknivån i och runt planområdet varierar från högst 179 till lägst 174 meter över havet. Högsta punkten är i sydvästra delen av planområdet och lägsta i den norra delen. För att skapa en trevlig miljö på innegården kan viss höjdskillnad komma att ändras.

Inom planområdet föreslås och uppmuntras vegetation i form av växtlighet och vatten, förslagsvis på innergården. Dessa inslag kan bidra till en trevlig upplevelse för boende och besökare. Vegetationen kan även hantera dagvatten, då exempelvis en damm kan skapa fördröjning av dagvattnet och grönområden kan fungera som infiltration.

I östra delen av planområdet ligger en trädallé med små träd, vilken under sommarhalvåret bidrar till en grönare upplevelse av platsen. Söder om planområdet återfinns Grodparken. Byggnation inom planområdet ska ta hänsyn till Grodparkens kvalitéer och utvecklingsmöjligheter.

Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård vilket innebär att det är av stor vikt att utformningen av ny bebyggelse håller en hög arkitektonisk standard. Detaljplaneförslaget medger på vissa delar en högre nockhöjd än tidigare. Kommunen anser att det är av större vikt att möjliggöra för fler bostäder i ett centralt läge än att försöka hålla bebyggelsen låg. Det är däremot viktigt att ny byggnation på ett arkitektoniskt attraktivt vis möter gammal bebyggelse

och anpassas till befintlig stadsmiljö. Förslagsvis genom att använda samma taklutning och/eller liknande fasadmateriäl.

BEBYGGELSE

Placering och utformning

Planförslaget innebär att högre bebyggelse blir möjlig inom planområdet. Befintlig byggnad i sydvästra delen av planområdet planeras att rivas och ersättas med en ny byggnad i olika höjder. Planförslaget möjliggör en varierande byggnadshöjd från 195,5 upp till 210 meter över havet i områdets sydvästra hörn, vilket motsvarar ca åtta våningar plus en indragen nionde våning och tak. Planområdets sydvästrahörn är den del av planförslaget som planeras att byggas först.

Planförslaget tillåter även en byggnadshöjd om upp till 199 meter över havet i norra, östra och sydöstra delen av planområdet för att möjliggöra för högre byggnation längre fram. Planförslaget medger att befintlig gårdsbebyggelse rivs. Utformning av ny bebyggelse ska harmoniseras med befintliga byggnader, en förstärkning av kulturmiljön är av stor vikt. Tak på tillkommande byggnader ska utformas med hänsyn till de befintliga, därför är sadeltak och brutet tak i olika variationer att föredra. Takterrass för att nyttja vyn mot Åsunden kan med fördel uppföras men ska inte ta upp hela takytan. Fasadmateriäl ska i huvudsak vara trä, puts och/eller tegel.

Tillgänglighet och trygghet

Ny bebyggelse ska uppföras tillgänglighetsanpassat. Denna byggnation är tänkt för en äldre åldersgrupp vilket gör det än mer viktigt att lokaler, innegård och bostäder är lättillgängliga.

Ett planförslag som möjliggör för fler bostäder innebär att fler personer kan

komma att röra sig i området. Folkliv kan ses som en förutsättning för en ökad upplevd trygghet i stadsrummet och byggnationen kommer således inte enbart öka tryggheten inom planområdet utan också skapa underlag för ett tryggare stadsliv i omkringliggande områden.

Grundläggning

Enligt framtagna geoteknisk utredning (2018) kan grundläggning utföras med platta på mark. En förutsättning är att allt organiskt material under planerad bebyggelse schaktas bort. I projekteringsstadiet bör sättningskontrolleras/beräknas mer i detalj för att ge tillräcklig information för dimensionering av grundläggningen.

Verksamheter

I förslaget till detaljplan har nockhöjden beräknats med en högre takhöjd i gatuplan, detta för att möjliggöra för införande av verksamhetslokaler som restauranger, butiker eller caféer.

FRIYTOR

Rekreation

Till samtliga lägenheter bör det finnas tillhörande uteplatser eller gemensam uteplats där ljudnivån är acceptabel. Grodparken ligger i direkt anslutning söder om planområdet och Stureparken strax sydväst om planområdet. Dessa två parker kan på olika vis tillgodose del av rekreationsbehovet. Stureparken har även en lekpark vilket ger planområdet närhet till en sådan.

Strandskydd

Ett upphävande av strandskyddet i samband med detaljplanarbetet bedöms vara lämpligt. Planområdet ligger i redan ianspråktaget område, därför saknar ett återupptaget strandskydd betydelse. Flera

fastigheter mellan planområdet och sjön Åsunden är bebyggda vilket minimerar syftet med strandskyddet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Planförslaget innebär ingen ändrad vägdragning. En ökning av trafikflödet kommer troligen ske då planförslaget möjliggör för fler bostäder inom planområdet.

Utfart och staket

Vid byggnation av nytt underjordiskt garage kommer en ny infart uppföras mot Sturegatan. Inom planområdet finns även en infart till befintligt underjordiskt garage i nordöstra delen av planområdet. Förutom infarter till de underjordiska garagen möjliggör planförslaget separata uppgångar från parkeringsgaragen. Placeringen av dessa är flexibel inom planområdet och får uppföras på den plats som är mest lämplig i förhållande till tillgänglighet och arkitektonisk utformning m.m. Infarten från Norra Kullagatan stängs.

Parkering

För att minska inverkan på omkringliggande kvarter och gatustruktur ska parkering anordnas inom fastigheten. Med tanke på den höga exploateringen som detaljplanen medger kommer parkering huvudsakligen ske under mark. Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkeringar inom planområdet tas i bygglovsskedet med bakgrund i gällande parkeringsnorm. En planbestämmelse om att parkering får ske i underjordiska garage har tillskapats i plankartan. Garagets in och utfart kommer i så fall finnas längs med Sturegatan och in och utfart kommer behöva ske under

byggnaden. Parkering för rörelseförhindrade kan anordnas på markplan.

STÖRNINGAR

Buller

Planlösning vid nybyggnation ska vara på ett sådant sätt så att bullerstörningen inte kan utgöra en hälsorisk för boende. Eventuella åtgärder kan krävas vid bygglovsskedet. En bullerutredning har tagits fram och bilagts planhandlingarna. Bullerutredningen visar att ljudnivån på alla sidor av planerad ny bebyggelse understiger riktvärdenivån för buller om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå som trädde i kraft 1 juli 2017. Det är dock viktigt att poängtera att dessa riktvärden anger maximal ljudnivå och att vid uppförande av ny bebyggelse ska hänsyn tas till bullersituationen. Byggnader och lägenheter ska utformas för att skapa tysta och lugna miljöer.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spill- och dagvattenavlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp med serviser för vatten, spillvatten- och dagvattenavlopp mot både Boråsvägen och Sturegatan. De tekniska förutsättningarna bedöms vara goda.

El, fjärrvärme och bredband

Fjärrvärme, fiber och el är anslutet med serviser mot Boråsvägen och Sturegatan. Anslutning till el finns även mot Norra Kullagatan.

Avfall och återvinningsstation

Närmaste återvinningsstation finns belägen vid biogasstationen utmed Strandgatan ca 700 meter från

planområdet. På Krämaren 4 planeras ett avfallsrum till den nya södra byggnaden i huskroppen längs med infarten från Sturegatan, detta för att möjliggöra sophämtning från Sturegatan.

PLANBESTÄMMELSER

Allmän platsmark

Längs södra och östra delen av planområdet ändras kvartersmarken till allmän platsmark gata.

Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B – bostäder, D - vård och C – centrumverksamhet. Centrumverksamhet är uppdelad i C₁ och C₂. Bestämmelsen C₁ innebär att i gatuplan får endast centrumverksamhet bedrivas, vilket innebär att bostäder och vård inte får bedrivas i gatuplan. I övriga plan får bostäder och vård uppföras/bedrivas. Bestämmelsen C₂ innebär att om centrumverksamhet ska bedrivas får den endast bedrivas i gatuplan och inte på något annat våningsplan. Bostäder och vård får uppföras/bedrivas i gatuplan och övriga plan. Med gatuplan menas planet ovan underjordisk parkering även om det planet sticker upp något från marken.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Höjden regleras med högsta nockhöjd i meter över havet (möh) och varierar inom planområdet. I sydvästra hörnet medger planen en byggnadshöjd om +210 möh vilket är den högsta tillåtna nockhöjden inom planområdet. I norra delen av planområdet och längs östra sidan är höjden på byggnader reglerad till en nockhöjd om maximalt +199 möh.

Marken som är markerad med prickar får inte förses med byggnad. På plusmark får underjordiskt garage uppföras. F1 innebär att det översta våningsplanet ska vara

indraget med minst 3,5 meter från allmän plats. F2 betyder att fasaden ska utformas i huvudsak av trä, puts och/eller tegel. På marken som är markerad med f3 får marken förses med komplementbyggnad, trädäck och tillhörande ned- och uppgångar till underjordiskt garage. Den exakta placeringen av en uppgång är inte låst utan uppgången får placeras där det anses mest passande. Del av markområdet som har beteckningen f3 ska förses med gröna genomsläppliga ytor. F4 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna servicefordon som taxi, ambulans och utryckningsfordon. På marken som är markerad med f5 får inglasade balkonger och altaner uppföras.

Planområdet är bullerutsatt vilket innebär att vid uppförande av nya byggnader ska gällande riktvärden för bullernivåer följas.

B₁ innebär att vid nybyggnation behöver en kompletterande geoteknisk undersökning tas fram.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

ILLUSTRATION

Nedan följer två illustrationer på planerad bebyggelse i relation till befintlig bebyggelse inom planområdet. Skisserna visar ett exempel på utformning som detaljplanen medger. Skisserna är framtagna av White arkitekter.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplaneområdet nämns inte direkt i översiktsplanen för Ulricehamns kommun (2015) men inbegrips i de översiktliga riktlinjerna för Ulricehamns centrum. I riktlinjerna utpekade utveckling i attraktiva lägen där befintlig infrastruktur och service används och där möjligheten till god arbets- och studiependling finns (s.63). För att bibehålla kvalitéer i Ulricehamn ska en stor variation i både upplåtelseform och typ av bostäder så som villor, radhus, lägenheter, seniorboende och kedjehus finnas (s.64). Det är av stor vikt att tillgänglighetsanpassade bostäder uppförs. Energisnåla byggnader och byggnader som är uppförda i miljöanpassade material förordas och uppskattas generellt. Människans närhet från bostad till grönområde ska beaktas vid ny planläggning och en god tillgänglighet till grönområden ska eftersträvas.

FÖP

I den fördjupade översiktsplanen *Växtplats Ulricehamn* (2002) diskuteras att "tillkommande bostäder i Bronäs och enstaka byggnader i centrala lägen är särskilt lämpliga för t.ex. seniorboende" (s.53). I förklaring för delområde centrum, i vilket Krämaren 4 involveras, diskuteras att "infillprojekt, det vill sägs enstaka byggnader som innebär en förtätning av staden förordas". Vidare diskuteras att lägen med närhet till service och som bidrar till en effektiv resursanvändning ska behandlas positivt så länge utvecklingen inte negativt påverkar människans tillgänglighet till strandområden eller

bedöms skada natur- och kulturmiljövärden väsentligt (2008, s.53).

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Området omnämns i planprogrammet *Bronäs, Marknadsplatsen och entré Ulricehamn* (2017). Krämaren 4 ligger inom delområde 1 i planprogrammet och omnämns som ett kvarter i vilket bostäder och möjlighet till centrumverksamhet, kontor samt service på bottenplan ska innefattas. Byggnadsvolym inom området ska anpassas till kringliggande byggnader med arkitektoniska värden. Slutna eller halvslutna kvarter ska utformas för att skapa tysta miljöer. I planprogrammet nämns hörnpartierna som fördelaktig högsta punkt, för att därefter terrasseras neråt. Terrassering inom fastigheten gör att höjder anpassas och varieras samt att volymerna sammanlänkas. Den mänskliga skalan ska få fokus vid exploatering genom att höjder, utsmyckning och detaljer ska utformas för att bidra till en trygg och harmonisk känsla hos människor som vistas på och runt platsen. Nya byggnader ska harmoniseras med existerande byggnader och förstärka kulturmiljön. Placering av byggnader samt byggnadsvolym inom delområde 1 ska förstärka siktlinjerna mot Åsunden, skidbacken och gågatan.

I planprogrammet diskuteras att det fasadmateriell som är fördelaktigt inom delområde 1 är en kombination av trä och puts för att möta de existerande byggnaderna inom området. Taken på nya byggnader ska relateras till befintliga byggnader och därför utformas med sadeltak eller brutet tak. Möjligheten finns även att skapa takterrasser för att nyttja utsikten mot Åsunden, dock ska dessa inte utformas så att hela takytan blir ett platt terrasstak. Avslutningsvis diskuteras att parkering huvudsakligen ska lösas inom

fastigheten och möjliggörs genom underjordiska parkeringsgarage, detta för att skapa friytor för förtätning i de centrala delarna samt för att bidra till en stad som är mer tillgänglig för gående och cyklister.

DETALJPLAN

Gällande detaljplan antogs 1991-12-12. Fastigheten är planlagd för bostadsändamål (servicebostäder, vård) och handel i högst tre respektive fyra våningar. Detaljplanens genomförandetid är fem år och denna gick ut 1997-01-17.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård vilket innebär att särskild hänsyn behöver tas vid utformning av ny bebyggelse, samt att befintliga byggnader inte bör förvanskas. Planområdet angränsar även till riksintresse kulturmiljövård RAÄ för fornlämningar inom den medeltida stadskärnan.

RIKSINTRESSE KOMMUNIKATIONER

Planområdet ligger inom riksintresse för kommunikationer och den framtida järnvägen mellan Göteborg och Stockholm (Götalandsbanan). Då planområdet ligger i centrala delar av staden bedöms detaljplanens påverkan på riksintresset som liten.

VATTENSKYDDSOMRÅDE

Planområdet ligger inom primärt vattenskyddsområde, vilket kräver hänsyn och skyddsåtgärder. Schaktning och grävning i mark för anläggningsarbeten får inte ske utan tillstånd av miljö- och byggnämnden i Ulricehamns kommun. Schaktningsarbeten och markarbeten på en sammanhängande yta som är mindre än 200 m² eller underhåll av markledningar omfattas inte av tillståndskravet.

STRANDSKYDD

Enligt Miljöbalken kapitel 7 råder generellt strandskydd 100 meter vid sjöar och vattendrag för att tillgodose allmänhetens tillgång till friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt och djurlivet.

För sjön Åsunden gäller strandskydd med 300 meter. Strandskyddet sträcker sig från strandlinjen både ut i vattnet och upp på land. Förslag till detaljplan ligger inom strandskyddsområde. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt.

Enligt miljöbalken (1998:808) 7 kap 18 g § gäller strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och kultur

Marknivån i och runt planområdet varierar från högst 179 till lägst 174 meter över havet. Högsta punkten är i sydvästra delen av planområdet och den lägst i norra delen. Inom planområdets innergård finns det en liten damm samt mindre träd. I östra delen av planområdet finns en trädallé med mindre träd. Direkt söder om planområdet återfinns Grodparken. Stureparken ligger sydväst om planområdet. Parken innefattar en lekplats.

Staket, häck eller liknande

Inom planområdet finns ett staket som avgränsar äldreboendet Kullen mot den sydvästra delen av planområdet där Stubo i dagsläget har sina lokaler. Krämarens 4 gränsar i norr till Krämarens 6 som avgränsas med en stödmur med tillhörande staket. I östra delen av planområdet finns stödmur och trappor.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes 1981. En kompletterande geoundersökning har utförts 2018. Resultatet påvisar att markförhållanden bedöms som goda. Inga restriktioner efterfrågas ur geoteknisk synvinkel. För mer information om de geotekniska förutsättningarna läs bilagd utredning daterad 2018-02-19.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Planområdet angränsar dock till Krämarens 6 och Osdal 7, vilka båda är utpekade som potentiellt förorenade områden enligt Länsstyrelsens EBH-stöd. Därför har en MIFO1-undersökning tagits fram och bilagts

handlingarna. Resultatet av undersökningen visade bland annat att det tidigare har funnits en bensinstation inom planområdet. Vid undersökning har det inte påvisats några markföroreningar men det innebär inte att marken kan bedömas som ren. En kompletterande MIFO2 har färdigställts mellan samråd- och granskningsskedet i detaljplaneprocessen och bilagts handlingarna. Resultatet av undersökningen visade bland annat föroreningshalter under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning i samtliga provpunkter och att dessa inte utgöra någon risk för människors hälsa eller markmiljö. Utifrån detta bedömer kommunen att det inte finns något generellt saneringsbehov inom planområdet.

Historik

Fastigheten Krämarens 4 ägdes tidigare av Stubo AB och den sydvästra byggnaden används som kontor för Stubos verksamhet. Inom fastigheten finns det ett gammalt elverk som byggdes 1936 med ombyggnad 1967 och 2008, samt servicehusen Kullen som byggdes 1993.

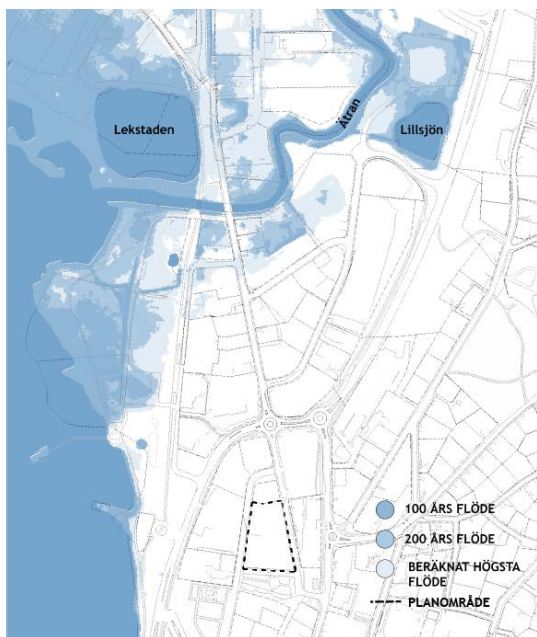
Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde enligt kommunens radonriskkarta.

Risk för höga vattenstånd

En översvämningskartering över Åsunden, yttre Åsunden och Ätran togs fram 2014/5469734 med riktvärden på lägsta nivå för ny bebyggelse. Lägsta nivå för planerat underjordiskt garage beräknas till ca 174,5 möh vilket är klart över högsta nivå för Åsunden. Bedömningen är att det inom planområdet inte finns risker för påverkan av höga vattenstånd. Kvarteret Krämarens är idag anslutet till det

allmänna dagvattennätet och andelen hårdgjorda ytor vid ett plangenomförande enligt föreslaget bedöms inte öka dagvattenavrinningen från nuvarande förhållanden. Dagvattnet från området leds ihop i Boråsvägen. En utredning som gjordes 2008 efter ett skyfall 2007 visar att ledningsnätet längre nedströms innan det rinner ut i Ätran är relativt hårt belastat. Inga nämnvärda tillskott har dock tillkommit sedan dess utan snarare har en del ytor avletts åt annat håll eller begränsats sedan utredningen och denna nedre del planeras också att utredas vidare framgent i samband med planläggning av området kring Tegelbruksgatan. Enligt översvämningskarteringen ligger inte planområdet under gränsen för ett 100-års och 200-årsflöde. Informationen i kartan nedan är hämtad från dokumentet översvämningskartering över Åsunden, yttre Åsunden och Ätran (2014).



Naturvärden

I östra delen av planområdet ligger en trädallé av mindre träd vilka kan ses som ett naturvärde för platsen. Planområdet angränsar till Grodparken som ligger direkt söder om området.

Kulturmiljövärden

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, vilket innebär att särskild hänsyn ska tas vid utformning av ny bebyggelse.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

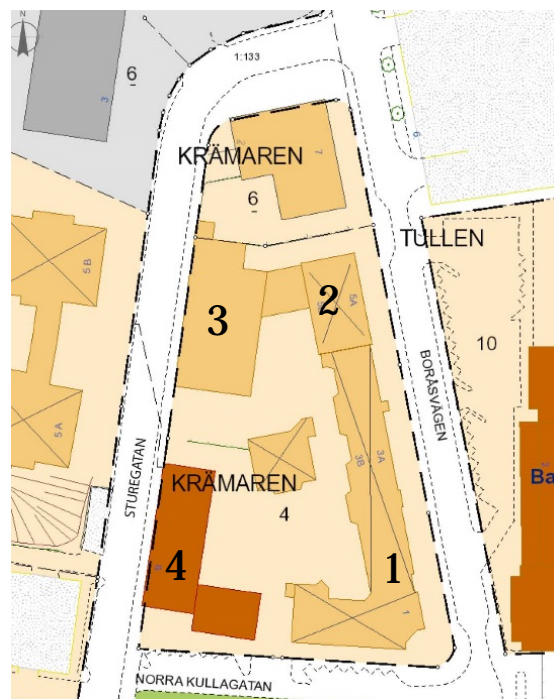
BEBYGGELSE OCH SERVICE

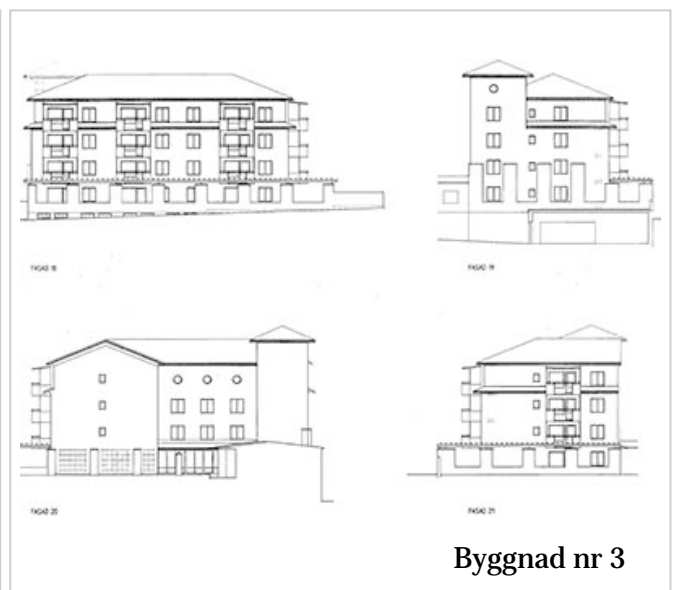
Bebyggelse

Byggnader som finns inom fastigheten Krämaren 4 är f.d. elverket som byggdes 1936 (ombyggnad 1967 och 2008), samt servicehusen kallade Kullen som byggdes 1993 (ombyggnad 2011). Byggnaderna är numrerade 1–4 i figuren nedan.

Byggnad nr 1–3 används idag som bland annat trygghetsboende för personer i åldern 55+. Centrumverksamhet som restaurang och butiker är lokaliserade i byggnadernas gatuplan.

Byggnad nr 4 används idag som kontor för kommunens bostadsbolag, Stubo AB.





Skola, service, vård

Planområdet ligger ca 300 meter från Bogesundsskolan, vilken är en låg- och mellanstadieskola. Det är ca 200 meter till en vårdcentral.

Området ligger i Ulricehamns centrala delar och har därmed god tillgänglighet till diverse service och handel. Planområdet ligger nära två större matvarubutiker, Ica ca 300 meter från planområdet och Lidl ca 350 meter från planområdet.

FRIYTOR

Rekreation

De närmsta parkerna är Grodparken och Stureparken. Grodparken ligger i direkt anslutning till planområdet och Stureparken ligger strax sydväst om planområdet. I Stureparken finns lektyr för barn.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Väster om planområdet går Sturegatan som trafikeras i båda riktningar. Söder om planområdet går Norra Kullagatan som är en enkelriktad gata med trafikanter från Boråsvägen mot Sturegatan. Öster om planområdet går Boråsvägen som trafikeras i båda riktningar. Planområdet har tre infarter, en från Sturegatan, en från Norra Kullagatan och en från Boråsvägen.

Gång- och cykelvägar

Längs västra, södra och östra sidorna av planområdet går trottoarer som är avsedda för fotgängare. Ett gångstråk går även genom Grodparken, vilken är placerad i direkt anslutning söder om planområdet. I dagsläget finns inga cykelleder utpekade längs med planområdet. Närmaste cykelled finns längs Bogesundsgatan (ca 100 m) öster om planområdet. Väster om

planområdet utmed Strandgatan (ca 150 m) finns en regional cykelled.

Kollektivtrafik

Detaljplanen ligger drygt 200 meter från Ulricehamns busstation vilken är den viktigaste punkten för kollektivtrafik i Ulricehamn, både för resor inom kommunen men också för resor till kringliggande kommuner i regionen. Cirka 60 meter från planområdet ligger hållplats Sparbanken, med både lokala och regionala resmöjligheter.

Parkering

På innergården till Krämarens 4 finns 5 parkeringsplatser på marknivå. I norra delen av fastigheten finns ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer 15 parkeringsplatser.

Götalandsbanan

Området kan eventuellt beröra en av de framtida sträckningarna av den tänkta Götalandsbanan. Framtida riksintresset för Götalandsbanan ska beaktas i planen.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerutredning har framtagits av Ramböll (2017-03-16) och bilagts handlingarna. Bullerutredningen påvisar att ljudnivån mot Sturegatan uppgår till maximalt 60 dB(A). Utredningen är gjord efter förordningen om trafikbuller som trädde i kraft 1 juni 2015. Den 1 juli 2017 trädde nya riktlinjer gällande vissa riktvärden i kraft i 3 § i förordningen, vilket påverkar vissa slutsatser och åtgärder i bullerutredningen.

Fasaderna mot Sturegatan beräknas upp till 59 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I förhållande till de riktvärden som trädde i kraft 1 juli 2017 är 59 dB(A) en acceptabel nivå.

Fasader mot Grodparken benämns i utredningen som "fasader mot en tyst sida". Fasaderna beräknas få upp till 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Vid hörnet Sturegatan/Norra Kullagatan beräknas ljudnivån något högre.

För mer information se tillhörande bullerutredning.

Solstudie

En solstudie har tagits fram av White arkitekter AB 2018-08-16 och bilagts handlingarna. Solstudien redovisar skuggning från ny bebyggelse. Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor vilket mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Befintliga byggnader inom Krämaren 4 medför minimal skuggning av fasader på de närmast liggande husen. Den högre byggnadsvolym och nockhöjd som medges i detaljplanen påverkar skuggbildningen som uppstår från byggnader främst vid det trånga passagerna som uppstår mellan den nya bebyggelsen och den gamla.

Farligt gods

Vägarna längs med planområdet är inte utpekade som primär eller sekundär transportled för farligt gods. Inom 150 meter från planområdet ligger Falköpingsvägen som är en primär transportled för farligt gods. Kommunen anser att det inte behöver göras en speciell utredning kring farligt gods i detta specifika fall.

Tillgänglighet inom fastighet

Tillgängligheten till befintliga byggnader inom Krämaren 4 bedöms god med entréer i markplan. I den västra delen av fastigheten finns en innergård som är lägre än gatunivån och nås med infarter i hög sluttning. Tillgängligheten till den

sydvästra delen av innergården bedöms vara begränsad.

Brandskydd och utrymning

Vid byggnationen av ett underjordiskt garage som räddningstjänsten förväntas köra på ska garagetakets bärförmåga särskilt beaktas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spill- och dagvattenavlopp
Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp med serviser för vatten, spillvatten- och dagvattenavlopp mot både Boråsvägen och Sturegatan. De tekniska förutsättningarna bedöms som goda.

El, fjärrvärme och bredband

Fjärrvärme, fiber och el är anslutet med serviser mot Boråsvägen och Sturegatan. Anslutning till el finns även mot Norra Kullagatan.

BEHOVSBEDÖMNING

BEHOVSBEDÖMNING

En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken har inte upprättats eftersom planen inte innebär någon betydande påverkan som avses i PBL på miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. En enklare konsekvensbeskrivning i planbeskrivningen har bedömts räcka.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Kommunen bedömer att planområdet inte har sådana kvalitéer att förändringen inom området är av särskild betydelse för arter benämnda i artskyddsförordningen.

KONSEKVENSBESKRIVNING

HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN

Planområdet är sedan tidigare bebyggt. Att planlägga marken för en utökad möjlighet för bostäder innebär en resurseffektiv hushållning med mark då ingen oexploaterad yta tas i anspråk samt att befintlig service och infrastruktur utnyttjas. Förslaget innebär ett tillskott av nya lägenheter i ett attraktivt centralt läge, vilket minskar resbehovet för de boende. Planförslaget innebär en högre exploateringsgrad och därmed ett högre utnyttjande av marken. Planförslaget möjliggör även utbyggnad av underjordiskt garage vilket ytterligare effektiviserar användandet av ytan. Färre parkeringsplatser ovan jord ger möjlighet till ett bättre nyttjande av markytan.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER OCH LUFT

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att

uppställda miljökvalitetsnormer (MKN) iakttas. Kommunen bedömer att planens genomförande innebär att gällande miljökvalitetsmål för buller och luft inte kommer att överskridas.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Förslag till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

NOLLALTERNATIV

Om inte detaljplanen ändras kommer möjligheten att utveckla området för fler bostäder inte kunna mötas och en möjlighet för förtätning utnyttjas inte. Byggnation inom området kommer bara kunna uppföras i maximalt fyra våningar. Möjligheten att bygga ett underjordiskt parkeringsgarage försvaras då nuvarande plan har prickmark på stora delar av planen som inte medger möjlighet för underjordiskt garage. I ett nollalternativ skulle därmed inte marken utnyttjas i samma utsträckning som vid planförslagets utförande.

NATURVÄRDEN

Det finns inga kända naturvärden inom området och förslag till detaljplan medför ingen ökad risk för påverkan av naturvärden. De naturvärden som finns ligger i kringliggande parker. Hänsyn behöver därför tas så att byggnation inom planområdet inte försämrar de kvalitéer som dessa parker har.

KULTURMILJÖVÄRDEN

Detaljplaneområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Förslag till detaljplan möjliggör för högre byggnation inom området. Det är därför av stor vikt att den arkitektoniska framställningen av de nya högre

byggnaderna håller en hög standard. Byggnation i olika tidsepoker möjliggör för betraktaren att i stadsrummet se historiens olika epoker. Likväl är det viktigt att nya byggnader som uppförs anpassas till befintliga byggnader. Kommunen anser att det är av större vikt att försöka skapa möjlighet för fler bostäder i ett attraktivt läge än att uteslutande uppföra ny byggnation i samma höjd som tidigare.

STADSBILD

Förslag till detaljplan medför att stadsbilden kan komma att förändras. Detaljplanen möjliggör högre bebyggelse inom kvarteret än vad som i dagsläget finns på platsen, i huvudsak i det sydvästra hörnet.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom redan ianspråktaget område där strandskydd saknar betydelse, eftersom att det redan finns uppförda byggnader mellan planområdet och sjön Åsunden. Upphävandet av strandskyddet föreslås enligt punkt 1 i Miljöbalken 7 kap 18 c § 1: *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.* Kommunen bedömer att planförslaget inte riskerar att försämra möjligheten för allmänhetens tillgänglighet till strandområdet eller naturvärden. Strandskyddet upphävs därmed i samband med detaljplanearbetet.

DAGVATTENHANTERING, AVLOPP

Dagvattenhantering sker till det kommunala dagvattennätet. Fördröjning av dagvatten uppmuntras vilket kan möjliggöras genom att exempelvis bevara/uppföra en damm på innergården.

TRAFIK

I och med att förslag till detaljplan medför möjlighet till fler bostäder kan trafikmängden i området komma att öka. Trafikökningen i området bedöms, i sin helhet, som godtagbar.

BULLER

Planområdet är utsatt för buller från omgivande gator men i förhållande till riktlinjerna från 1 juli 2017 bedöms bullernivån vara acceptabel. Se bilagd bullerutredning.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

INLEDNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den skall redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de skall vidtas.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Följande översiktliga tidplan gäller för detaljplanen:

samråd	andra kvartalet 2018
granskning	andra kvartalet 2018
antagande	första kvartalet 2019

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas uppnås i andra kvartalet 2019.

Genomförande av planen inleds under 2019.

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens

slut kan kommunen ändra eller upphäva planen.

Huvudmannaskap

Den allmänna platsen inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Ansvaret för att genomföra planen fördelas enligt följande:

Ulricehamns Energi AB

- det allmänna va-ledningsnätet
- elförsörjning
- eventuell utbyggnad av optofiber
- eventuell utbyggnad av fjärrvärme

Fastighetsägare

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Avtal

Avtal om överlåtelse av allmän platsmark från Krämarens 4 till Bogesund 1:86.

Exploateringsavtal ska inte tecknas.

Övrigt

Om fastighetsägaren vill uppföra uteserveringar som sträcker sig över allmän plats gata behöver fastighetsägaren ansöka om markupplåtelse hos kommunen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Berörda fastighetsägare, rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet och genomförs i första hand med stöd av avtal mellan fastighetsägarna. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter.

Antagen detaljplan som vinner 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 skall lösas in.

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

FASTIGHETSILDNING M.M.

Förändring av fastighetsindelning kommer att genomföras. De fastighetsdelar som utgör mark för allmän plats regleras från Krämaren 4 till den kommunalt ägda fastigheten Bogesund 1:86.

Kommunen avser att träffa en frivillig överenskommelse med fastighetsägaren. Kommunen ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Väg och trafik

Utbyggnad av infart/utfart från kvartersmark som ansluter till det kommunala vägnätet ska ske i enlighet med kommunalt godtagbar standard.

Vatten, spill- och dagvattenavlopp

Det kommunala vatten- och avloppsnätet är utbyggt i anslutning till planområdet. Dagvattenhanteringen sker till det kommunala dagvattennätet vilket bedöms som fungerande. Fördrojning av dagvatten uppmuntras.

Vid en eventuell brand är det viktigt att miljöfarligt släckvatten som uppstår samlas upp och tas om hand. Om

släckvatten inte samlas upp och tas om hand kan det utgöra en betydande miljöbelastning.

El, tele, bredband och uppvärmning

Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning har utförts, utredningen finns bilagd. En MIFO1-undersökning och en MIFO2-undersökning har utförts och finns bilagda. Innan påbörjande av byggnation kan nya utredningar komma att behövas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planering, inlösen av mark och kostnader för utbyggnad av allmän plats.

Ulricehamns Energi AB tar ut ersättning från den som begär anslutning eller utbyggnad av respektive nät.

Ett planavtal har upprättats, planavgift ska inte tas ut vid prövning av lovärenden.

Anslutningsavgift för vatten, spill- och dagvattenavlopp

Ulricehamns Energi AB (UEAB) tar ut avgift för eventuella anslutningar till vatten- och dagvattennätet enligt gällande taxa.

Inlösen och ersättning

Antagen detaljplan som vinner laga kraft ger kommunen rätt att lösa mark som enligt planen skall användas för allmänna platser (allmän platsmark). Berörd fastighetsägare har ovillkorlig rätt att kräva sådan inlösen från kommunen. Kommunen är skyldig att betala ersättning för den mark som skall lösas in.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Ebba Wisborg, planarkitekt
Robin Enqvist, planarkitekt
Pär Norgren, vik. enhetschef planenheten
Elin Kajander, planarkitekt
Eva Öhlund, enhetschef planenheten
Lars Stokka, stadsarkitekt
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Henrik Wetterholm, bygglovingenjör
Malin Lindgren, bygglovingenjör
Pia Ketonen, trafikplanerare
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör
Joanna Miklos, miljöinspektör
Tomas Brolin, planeringschef,
Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Sebastian Olofsson
Samhällsbyggnadschef
Miljö och samhällsbyggnad

Ebba Wisborg
Planarkitekt
Planenheten
Miljö och samhällsbyggnad

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](https://www.facebook.com/ulricehamnskommun)