

# PLANPROGRAM FÖR BRONÄS, MARKNADSPLATSEN OCH ENTRÉ ULRICEHAMN





## SAMMANFATTNING

Planprogrammet syftar till att förmedla kommunens intentioner för en sammanhållen utveckling av området. Intentionen är att skapa en levande blandstad med möjlighet till goda kommunikationer, attraktiva boenden, levande näringsliv och innehållsrika publika rum som främjar rörelse och möten mellan människor. Dagens stadskärna och gågatan ska utvecklas och förlängas via Marknadsplatsen och vidare till Bronäsområdet. Stadens norra entré ska bli mer inbjudande och gröna områden längs med Falköpingsvägen och runt Lillsjön ska utvecklas och förstärkas.

Intentionen är att skapa en ny blandstad med en tätare bebyggelsestruktur jämfört med befintlig struktur. Kvarterstruktur med slutna eller halvslutna kvarter ska prägla programområdet. Bebyggelsen ska ha stor variation i höjd och hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

Diarienummer: 2016/644

Upprättad: 2017-05-09

Reviderad: 2018-05-03

## MEDVERKANDE

Planprogrammet för Bronäs, Marknadsplatsen och entré Ulricehamn har tagits fram av tjänstemän på planenheten i samråd med tjänstemän från miljöenheten, mark och exploateringsenheten, byggenheten, kultur och fritid samt med det kommunala bolaget Ulricehamns Energi AB.

Puck Larsson, planarkitekt

Elin Kajander, planarkitekt

Saba Khosh Khooee, planarkitekt

Sara Nylander, planarkitekt

Ida Sjöberg, planarkitekt

Eva Öhlund, planchef

Lars Stokka, stadsarkitekt

Mats Kindlund, gatuingenjör

Emel Tuna, miljöinspektör

Ola Alinvi, miljöinspektör

Pär Norgren, miljöinspektör

Henrik Wetterholm, bygglovsingenjör

Lena Moritz, kultur- och fritidschef

Lisa Mårtensson, kultursekreterare

Lena Molander, fritidskonsulent

Thomas Brolin, Ulricehamns energi AB



<b>INTRODUKTION</b>	<b>4</b>	<b>STÖRNINGAR</b>	<b>33</b>
VARFÖR ETT PLANPROGRAM?	4	<b>KONSEKVENSER</b>	<b>34</b>
DISPOSITION I DOKUMENTET	5	BEHOVSBEDÖMNING	34
<b>PROGRAMOMRÅDET</b>	<b>6</b>	NATUR OCH KULTUR	34
<b>FÖRÄNDRINGSUTSNITT</b>	<b>8</b>	FORTSATT ARBETE	35
<b>PROGRAMFÖRSLAG</b>	<b>9</b>	<b>REFERENSER</b>	<b>36</b>
ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDE	9		
VERKTYGSLÅDAN	13		
OMRÅDESINDELNING	14		
DELOMRÅDE 1	15		
DELOMRÅDE 2	17		
DELOMRÅDE 3	19		
DELOMRÅDE 4	21		
DELOMRÅDE 5	23		
DELOMRÅDE 6	24		
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR &amp; UNDERLAG</b>	<b>26</b>		
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	26		
TIDIGARE VISIONSDOKUMENT	28		
RIKSINTRESSEN	29		
BEBYGGELSE OCH SERVICE	29		
GATOR OCH TRAFIK	30		
NATUR OCH KULTUR	31		

## 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 i ett tidigt skede få ett så brett beslutsunderlag som möjligt. 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 Bronäs, Marknadsplatsen och entré Ulricehamn tar Ulricehamns kommun ett helhetsgrepp i planeringen av området. Planprogrammet visar hur och var tillkommande bebyggelse kan ske med hänsyn till vatten, natur- och kulturvärden i en täthet som möjliggör en levande stadsdel.

Detta planprogram är en del av det arbete som kommunen bedriver kring Ulricehamns framtida utveckling av stadskärnan. Ulricehamn är en attraktiv och expansiv stad i vilken det finns en stor

efterfrågan på bostäder. Avsikten är att planprogrammet ska fungera som ett gemensamt underlag för inblandade aktörer. Planprogrammet ska ge Ulricehamns centrum verktygen för att växa och utveckla sin attraktionskraft som lokalt centrum i linje med kommunens översiktsplan.

### Syfte och mål

Det övergripande syftet med planprogrammet är att beskriva omvandlingen av ett nuvarande industri- och verksamhetsområde till ett blandstadsområde. Syftet är att utifrån en politisk viljeriktning förmedla en helhetsbild av en möjlig stadsutveckling för att skapa goda förutsättningar för en optimal markanvändning.

Målet med den nya stadsdelen är att skapa en blandstad i centrum genom att planera för nya bostäder, verksamheter, service och rekreation. Planprogrammet ska möjliggöra utveckling av en god bebyggd miljö med en hög boende- och arbetsplatstäthet samt verka för verksamhetslo-

kaler och aktiva bottenvåningar. Det ska skapas möjlighet till offentliga mötesplatser och stråk för alla invånare. Förtätning av stadsdelen ska planeras med hänsyn till riksintressen och på ett bra sätt förstärka dess positiva värden.

### Vision

Visionen är att den nya stadsdelen ska innefatta möjlighet till goda kommunikationer, attraktiva boenden, levande näringsliv och innehållsrika publika rum. Den nya blandstaden ska vara både varierande och spännande i gestaltning och funktion för att främja rörelse och möten mellan människor.

## Process

Enligt plan och bygglagen gäller samma regler för samråd vid ett planprogram som en detaljplan. Planprogrammet ställs ut för samråd, under samråder kan olika aktörer och allmänheten yttra sig rörande samrådsförslaget. Yttranden sammanställs i en samrådsredogörelse och planprogrammet kan justeras utifrån inkomna yttranden. Därefter kan planprogrammet godkännas av politiken. Hänsyn ska tas till planprogrammet vid kommande detaljplaner och fungera som ett vägledande dokument. Däremot är planprogrammet, till skillnad från detaljplaner, inte ett juridiskt bindande dokument.

Samrådshandlingarna för planprogram för stadsutveckling i Bronäs, Marknadsplatsen och entré Ulricehamn ställdes ut på samråd 19 juni – 5 augusti 2017. Handlingarna du nu har i din hand är en uppdaterad version av samrådshandlingarna. Ändringar har gjorts utefter vissa samrådsyttranden, dokumentet har även textkompriert och layoutfrändrats för att förenkla den grafiska kommunikationen.

## PLANUPPDRAG



Merparten av kartorna är uppdaterade och karta 6 är tillagd. Andra figurer från samrådshandlingarna kan ha tagits bort eller lagts som en bilaga då deras syfte i huvuddokumentet inte ansetts nödvändig. Samrådsredogörelsen som återger inkomna yttranden och kommunens bemötande är fristående men en del av planprogrammet. Till programmet hör också fyra bilagor;

- Bilaga 1 Trafikalstringsanalys
- Bilaga 2 Riskhänsyn till miljöfarliga verksamheter
- Bilaga 3 Sanering av förorenad mark
- Bilaga 4 Verktyg för utveckling av ekosystemtjänster

## DISPOSITION I DOKUMENTET

Planprogrammet för Bronäs, Marknadsplatsen och entré Ulricehamn har uppförts med visionen i fokus. Således presenteras programförslaget tidigt i dokumentet. Efter att förslaget presenterats i sin helhet presenteras planeringssunderlag i form av tidigare ställningstagande samt platsens förutsättningar. Om läsaren upplever något oklart eller inte har tillräcklig lokalkunskap om platsen kan hen bläddra framåt i dokumentet för att få mer information.

## BRONÄS, MARKNADSPLATSEN OCH ENTRÉ ULRICEHAMN

Ulricehamn befinner sig i en expansiv fas och målet är att öka befolkningen i kommunen till 27 000 invånare år 2025. Det ökade trycket på bostäder i attraktiva lägen påskyndar omvandlingen av centrala verksamhets- och industriområden, däribland Bronäsområdet. För att visa på kommunens intentioner med marken har det beslutats att ett planprogram ska tas fram för området.

### Läge och areal

Programområdet är beläget relativt centralt i norra delen av Ulricehamns stad med gynnsamt avstånd till servicefunktioner. Området avgränsas av väg 1704 (gamla riksväg 40) i norr, Lindängsvägen i öst, fastigheten Norra Amerika 1 och Lilla torget (Grodparken) i söder samt Boråsvägen i väst. Programområdet är cirka 30 hektar stort och innefattar 56 fastigheter, 16 är i kommunal ägo, övriga fastigheter är privatägda.

### Historia

Historiskt sett har många funktioner funnits och samexisterat inom programområdet. Lilla torget och Marknadsplatsen har använts för handel med både varor och kreatur. Bronäsområdet har en lång historia och kontinuitet som hantverks- och fabriksområde. I Bronäsområdet finns bebyggelse som vittnar om expansionen kring sekelskiftet 1900 med en blandning av bostäder, industri och hantverk samt den storskaliga industrin och handeln under senare delen av 1900-talet.

### Användning av platsen

Programområdet består i norr främst av storskaliga industri- och verksamhetslokaler. Bostäder, handel och service är belägna i anslutning till centrum och gågatan i söder.



KARTA 1: PLANOMRÅDETS LÄGE I ULRICEHAMN



FOTON FRÅN PROGRAMOMRÅDET IDAG



GRODPARKEN SETT FRÅN VÄST



CYKELVÄG LÄNGS FALKÖPINGSVÄGEN



ÄLDRE BYGGNAD INOM KV. TELGELBRUKET



INDUSTRIBYGGNAD INOM KV. DALTORP



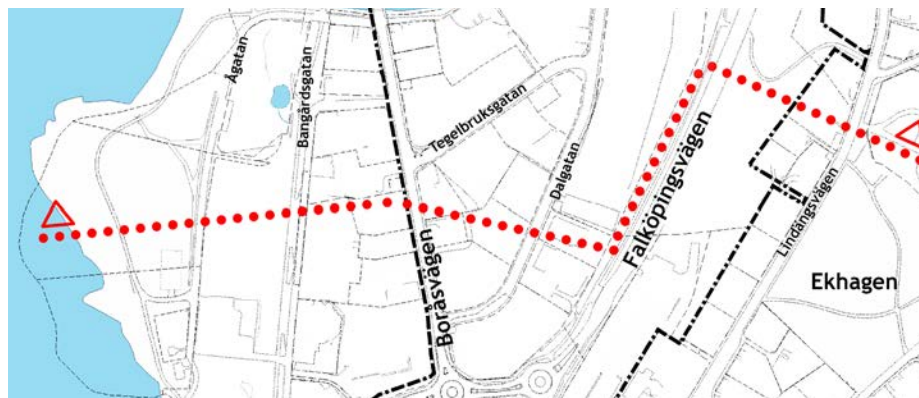
GRODPARKEN SETT FRÅN ÖST



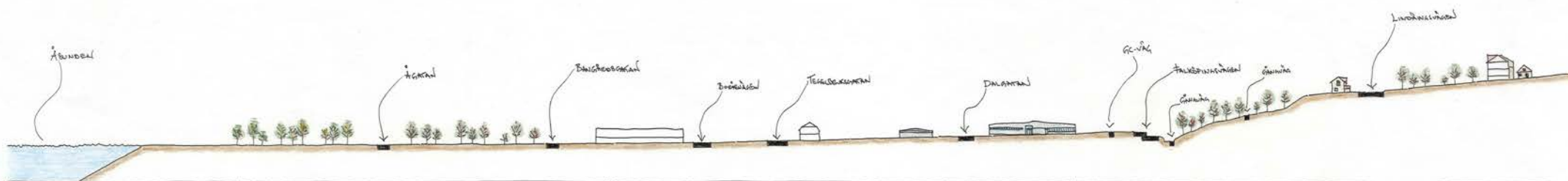
CYKELVÄG LÄNGS BORÅSVÄGEN



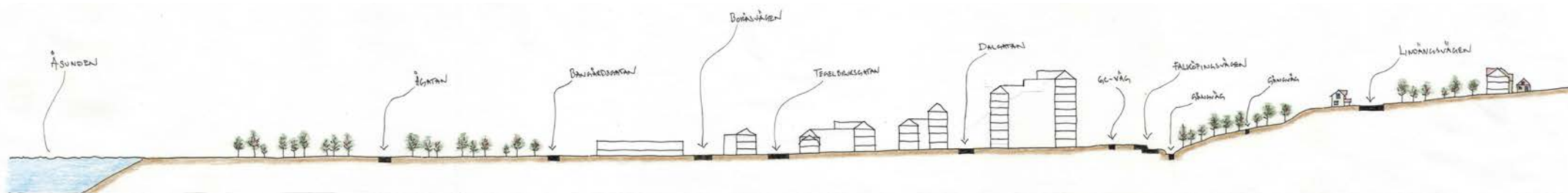
Illustrationerna visar ett snitt genom nuvarande bebyggelse samt en möjlig utveckling av volymerna i programområdet. Illustrationen utgår från nuvarande marknivåer och är ett exempel på hur tillkommande bebyggelse kan förhålla sig till varandra. Utformning, utförande och placering av byggnader är än inte bestämd och illustrationen ska därför ses som ett exempel på hur byggnationerna kan utformas i tvärsnittet.



KARTA 2: SEKTIONENS DRAGNING GENOM PROGRAMOMRÅDET



SEKTION ÖVER NUTID



VISIONÄR SEKTION ÖVER FRAMTID

## ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTÄLLNINGEN

### EKOSystemTJÄNSTER

Ekosystemtjänster används som ett verktyg för att sätta människans välbefinnande i fokus och beskriva samspelet mellan människan, bebyggelsen och naturen. Människor i staden är beroende av naturen som producerar bland annat mat, rent vatten, ren luft, syre och en lagom temperatur. Ekosystemtjänster kan delas in i stödjande-, försörjande-, reglerande- och kulturella ekosystemtjänster. Ekosystemtjänsterna är livsviktiga och naturen ska ses som en levande producent redo att serva bland annat oss människor. Klimatförändringar kan påverka ekosystemtjänsterna och till detta behöver hänsyn tas vid all planering. De blå och gröna strukturerna förbättrar möjligheterna att hantera framtidens klimatutmaningar genom de ekosystemtjänster de bidrar med.

#### Hantering av dagvatten

Lillsjön, Ätran, Grodparken och naturområdet längs med Falköpingsvägen samt annan genom-

släpplig mark renar regn- och smältvatten. Ytorna kan bidra till att jämna ut flödet från häftiga regn som ett led i klimatanpassningen.

Det är viktigt att Ätrons vegetationsklädda kanter behålls gröna för att kapaciteten ska bevaras. Risk för översvämning kan minskas med gröna miljöer som kan infiltrera och rena vattnet innan det når Åsunden. Det kommer även bidra till att hålla flödena till Åsunden jämnare. Behovet av vattenrening finns huvudsakligen för att undvika en försämrad vattenkvalitet i Åsunden som idag har måttlig ekologisk och kemisk status. Dagvattenutredningar ska genomföras i detaljplaneskedet.

#### Tillgänglighet till vattenområden

Området kring Ätran och Lillsjön kan idag uppfattas som svårtillgängliga därför ska tillgängligheten till dessa områden förbättras genom att utveckla stråk till och utmed vattendragen. Stråken ska utvecklas i samspel med naturen. Det är viktigt att behålla värdena från de tre olika ekosystemen som finns utmed vattendragen; vattenmiljöerna, övergångszonerna och strandskogsmiljöerna.

Strandskyddets syfte är att skydda miljöerna utmed vattendragen och dess tillgänglighet och strandskyddet kan därför vara ett verktyg i kommande detaljplaner.

#### Risk för höga vattenstånd

Inom stora delar av programområdet finns översvämningrisker. Det ska säkerställas att marknivån kring nya byggnader och gator uppnår rätt nivå enligt aktuell översvämningsskartering. Ny bebyggelse ska utformas och uppföras så att översvämmande vatten inte skadar byggnationen. Tekniska anläggningar över och under mark ska planeras med hänsyn till höjda vattennivåer. Översvämningriskerna och geotekniska frågor behöver hanteras i det fortsatta detaljplanearbetet.

#### Grönområden

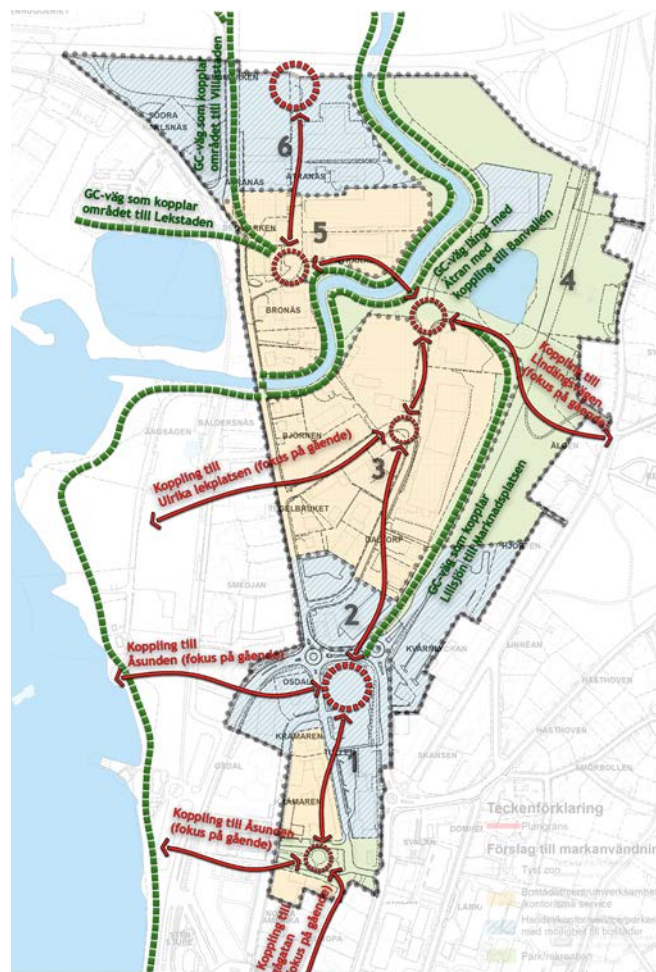
Grönområden med flerskiktad vegetation har en temperatursänkande förmåga och träd med mycket blad eller barr bidrar till rening av luften. Sådan vegetation ska därför genomgå programområdet. Det föreslås en variation av miljöer som kan tilltala olika människor och kan nyttjas för

olika aktiviteter. En viktig aspekt att ta hänsyn till i utformandet av den fysiska miljön är upplevelsen av tysta miljöer där rofylldhet och avkoppling främjas. Detta kan bidra till att människor känner mindre stress i vardagen.

### Gröna kopplingar

Sammanhängande grönytor med växtlighet på byggnader såsom takträdgårdar, gröna tak och fasader är viktiga på både kvarters- och stadsdelsnivå för att skapa samband mellan offentlig grönska i planprogrammet samt till närliggande målpunkter. Länkar och korridorer mellan befintliga och kommande grönområden ska utformas så att det bidrar till bättre spridningsvägar för djur och växter samt möjliggör för ett kontinuerligt flöde av gående och cyklisterna.

Gaturummen ska utformas som en del av de gröna kopplingarna. Vegetation kan vid större genomfartsleder användas som skyddsbarriär mellan hårda och mjuka trafikanter.



KARTA 3: UTVECKLING AV GRÖNA KOPPLINGAR MED FOKUS PÅ GÅENDE OCH CYKLISTER

## BEBYGGELSEUTVECKLING

Industriområden i planprogrammet ska på sikt avvecklas och ersättas med en ny blandstad. Den nya blandstaden ska ha en tätare bebyggelsestruktur jämfört med nuvarande struktur. Kvarterstruktur med slutna eller halvslutna kvarter är normgivande i programområdet. Punkthus ska undvikas. Bebyggelse ska utformas som en barriär mot störningar från kringliggande vägnät för att skapa en lugnare miljö.

Programmet kan generera hög bebyggelse som kan innebära svårigheter att skapa goda sol-, vind- och luftförhållanden. Höga krav ska ställas vid detaljplaneläggning för att säkerställa en god bebyggd miljö. Föreslagen bebyggelse förklaras mer utförligt i avsnittet för respektive delområde.

### Verksamheter och service

Omvandlingen av området kan generera konflikter mellan befintliga och kommande verksamheter och funktioner. Eventuella konflikter kommer att hanteras i respektive detaljplan. Vid fullständig utbyggnad av programförslaget finns det



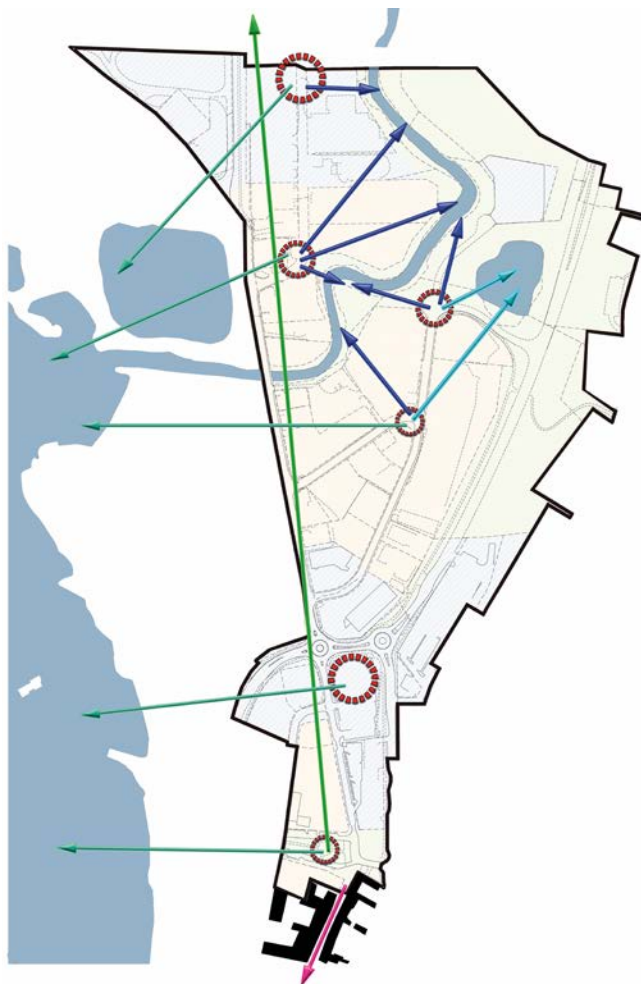
behov av lokaler och utomhusmiljöer för kommunal service. Passande lokalisering inom programområdet behöver utredas vidare. Det pågår en utredning om att omlokalisera brandstationen som idag är lokaliserad i delområde 2. Om den mest lämpliga platsen ligger inom programområdet, oavsett delområde, ska plats avsättas för räddningstjänstens behov.

### Kulturarv

Riksintresse för kulturmiljövård och dess kulturmiljövårderna ska bevaras, förstärkas och utvecklas vid uppförande av ny bebyggelse. Detta ska uppnås genom att hänsyn tas till befintliga värden och att ny bebyggelse inspireras av det befintliga arkitektoniska formspråket. Det existerar specifika byggnader och arkitektoniska uttryck som inte innefattas i riksintresset men som ändå har värden som ska uppmärksammas i fortsatt planering.

### Orienterbarhet och siktlinjer

För att skapa orienterbarhet inom programområdet ska siktlinjer mot vattendragen och skidbacken förstärkas.



KARTA 4: SIKTLINJER INOM OCH GENOM OMRÅDET

### Stråk och målpunkter

För att rekreativa aktiviteter ska kunna äga rum i programområdet krävs en väl sammanhängande struktur av områden, stråk och platser som är tillgängliga för människor. Intentionen är att gågatan ska förlängs via Marknadsplatsen och in i den nya stadsdelen. Programområdet ska innefatta olika attraktiva målpunkter (mötesplatser) såsom caféer, en solig trappa och gröna naturmiljöer. Offentlig konst ska uppföras inom programområdet. Konst kan fungera som en målpunkt, vara identitetsskapande och bidra till orienterbarhet i staden.

Det är angeläget att utveckla park och naturområden när staden förtätas. Upplevelsen av att det är nära mellan aktiviteter och boende är en viktig trivselfaktor vid urbant boende och ska därför beaktas i området. I programområdet finns grönområden som inte fullt utnyttjas idag. Målsättningen är att kunna utnyttja grönområden för att koppla av, leka och motionera under alla årstider. Områdena ska utvecklas till goda och stimulerande livsmiljöer.

## Trygghet

Platsers utformning påverkar upplevelsen av den fysiska miljön vilket i sin tur kan påverka människors upplevelse av trygghet, hälsa och välbefinnande. En upplevelse av trygghet uppstår när det finns ett samspel mellan inne och ute vilket i sin tur bidrar till liv, rörelse och delaktighet. Entréer bör därför placeras ut mot de publika rummen för att skapa trygghet och för att platserna och stråken ska bli livligare. Verksamheter bör inrymmas i bottenvåningarna för att skapa trygghet och rörelse under dagtid. En genomtänkt ljussättning kan också fungera som en trygghetsskapande åtgärd.

## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelvägar

Fotgängare och cyklister prioriteras inom planområdet, gång- och cykelstråk ska utvecklas för att binda samman området med övriga delar av staden. Längs infartsvägarna till staden ska separata gång- och cykelvägar bibehållas och utvecklas med trafiksäkra övergångar. Möjliga gångfartområden ska utredas i detaljplanprocessen.

### Gatunät och trafik

Trafikförsörjning till och från området sker via Boråsvägen och Falköpingsvägen. Dessa gator är tillfarts- och genomfartsvägarna vilket bidrar till krav på framkomlighet. Utfarter till dessa vägar bör regleras tydligt och vara sparsamma utifrån säkerhetsaspekter. Entrén till Ulricehamn via Falköpingsvägen bör utformas som en parkväg utan synliga diken där vägen och omkringliggande natur ligger på samma nivå. Vidare utformningsförslag finns i Entré Ulricehamn (2011).

Trafiksituationen gällande cirkulationsplatserna, del av Falköpingsvägen och södra delen av Boråsvägen ses över i en pågående utredning. Utredningarna baseras på två alternativa förslag och planeras att färdigställas under sommaren 2018. Utgångspunkten är att befintligt gatunät ska behållas men gatunätet i kvartersområden kommer utredas i detalj i ett senare skede.

### Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser i området ska utvecklas utifrån säkerhet, trygghet och tillgänglighet. Insat-

ser för att främja kollektivtrafik bör genomföras i samarbete med Västtrafik vid genomförandet av planprogrammet.

### Parkering

Vid exploatering inom programområdet ska parkeringsnormen för Ulricehamns tätort följas. Parkeringsbehovet för varje fastighet ska lösas inom kvartersmark och i största möjliga mån placeras under mark för en optimal och effektiv markanvändning. Befintliga parkeringsplatser och parkering ovan mark ska kompletteras med vegetation.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen i programområdet är huvudsakligen förlagda i gatorna. I norra delen finns ett vattenverk, för området runt vattenverket gäller vattenskyddsföreskrifter och en buffertzona till ny bebyggelse kan behövas. En återvinningsstation finns idag vid korsningen Lillsjövägen och Dalgatan, ny placering för den samt kompletterande återvinningsstationer ses över i nästa skede. Vid full utbyggnad av programområdet kan nya transformatorstationer behöva uppföras.



## VERKTYGSLÅDAN

Verktygslådan illustrerar möjliga aktiviteter vid målpunkterna inom programområdet och används för att visa potentiella funktioner för varje målpunkt. Intentionen med illustrationsritningen är att visa exempel på möjligheten till samnyttjande platser med olika karaktärer.



**Blå zon** visar aktiviteter som är verksamhet- och servicebaserade.



Nätverka



Göra affärer



Möjlighet till shopping



Fik och caféer



Äta ute

**Gul zon** visar aktiviteter som är relaterade till boendemiljön.



Möjlighet till kollektivtrafik



Bostadsnära lekmiljö



Plats för samtal



Stadsnära odling



Familjeaktiviteter

**Grön zon** visar rekreativa utomhusaktiviteter.



Miljöer för interaktivt lärande



Rekreativa samtal



Cykelstråk



Fiske



Vattenaktiviteter



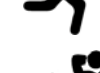
Promenad med hund



Möjlighet till motion



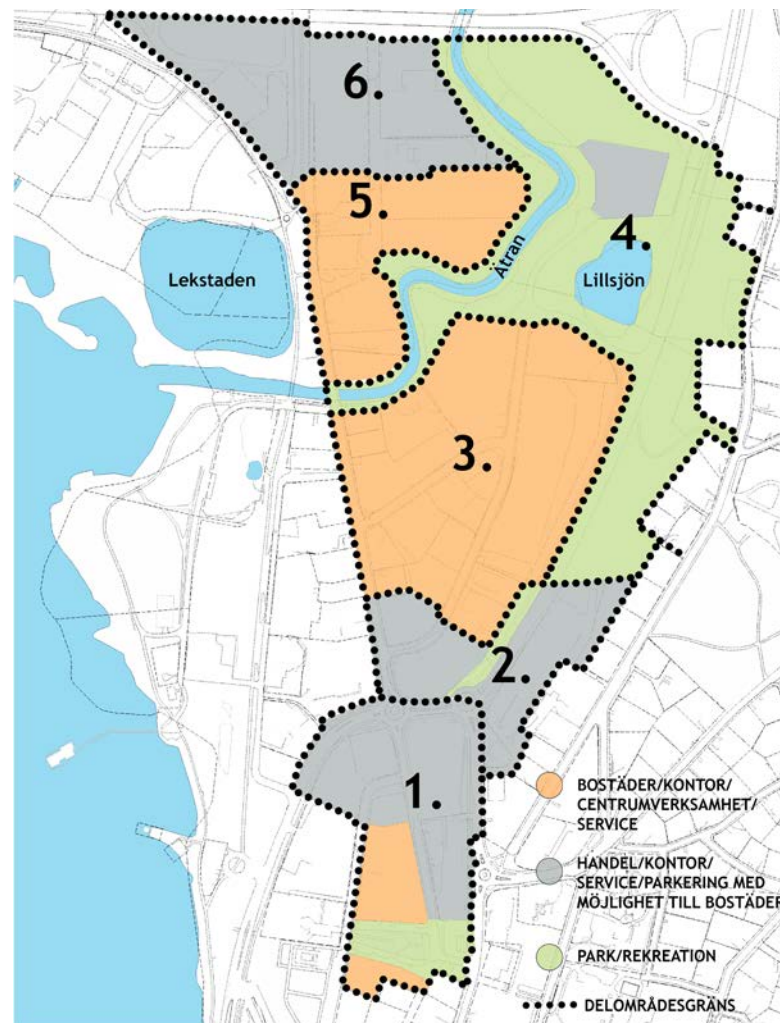
Sola/vila i det gröna



Vandra

## OMRÅDESINDELNING

Programområdet har delats in i 6 delområden enligt figuren. Indelningen är baserad på områdets olika karaktärer och tidpunkt för möjligt genomförande. Utvecklingen av området föreslås ske söderifrån. Vissa områden kommer utvecklas parallellt och överlappa varandra.



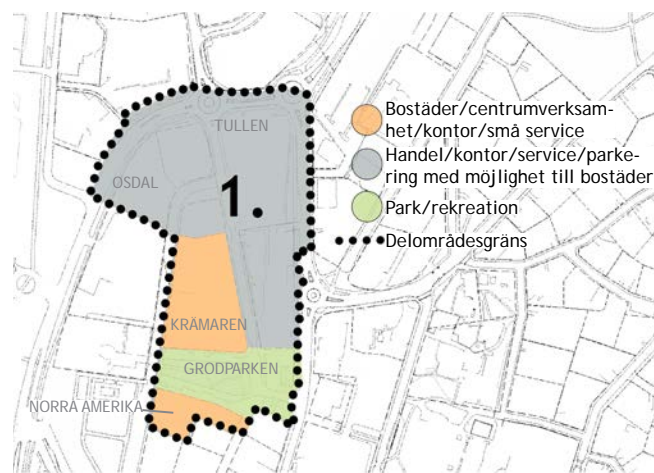
KARTA 5: OMRÅDESINDELNING

## DELOMRÅDE 1

### Funktion

Inom kvarteren Norra Amerika och Krämaren planeras det för bostäder och service med möjlighet till centrumverksamhet och kontor i gatuplan. Grodparken och Lilla torget föreslås utvecklas till en målpunkt för den gröna infrastrukturen och rörelsestråket i planprogrammet. Platsen kan utvecklas till en mötesplats där grönska integreras med andra funktioner såsom uteserveringar, sittplatser och utrymmen för evenemang. Det centrala läget skapar goda möjligheter för ett flöde av människor och rörelse. I detaljplanering ska Grodparken och Lilla torget behandlas som en enhet för att utveckla platsen till en attraktiv mötesplats. Inom kvarteren Osdal och Tullen föreslås centrumverksamhet och kontor med möjlighet till bostäder. Drivmedelstationen föreslås avvecklas och ersättas med nämnda verksamheter.

Funktionerna i området kräver en god byggd miljö med goda kommunikationer. Trafiksituationen gällande cirkulationsplatserna och södra delen av Bor-



åsvägen ses därför över i en pågående utredning (april 2018). Boråsvägen och vägarna vid Grodparken kommer att behöva anpassas till de nya strukturerna i området. Möjligheten till att skapa gångfartområden inom delområdet ska beaktas i genomförandet av detaljplanerna. Fotgängare och cyklister ska prioriteras, avstängning av gator kan bli aktuellt.

### Kvarterstruktur och byggnadshöjd

Det bör skapas en sammanhängande byggnadsvolym i hela delområdet med slutna eller halvslutna kvarter som ett sätt att skapa tysta miljöer. Slutna

och halvslutna kvarter bidrar till att skapa definierade rum, vilket påverkar både upplevelsen av rummet och trygghet inom området. Placering och höjd på byggnader ska bidra till att förstärka siktlinjerna i och genom området. Höjden på byggnader ska varieras och anpassas genom terrasseringsför att sammanlänka byggnaderna.

I kvarteren Krämaren och Norra Amerika ska kvarterstruktur med slutna eller halvslutna kvarter skapas för att behålla och utveckla gårdsmiljöerna. De västra hörnpartierna mot Grodparken kan med fördel höjas och därifrån terrasseras för att möta befintlig byggnation. I kvarteret Tullen och Osdal ska Sparbankens höjd vara normgivande vid exploatering.

### Gestaltning och utformning

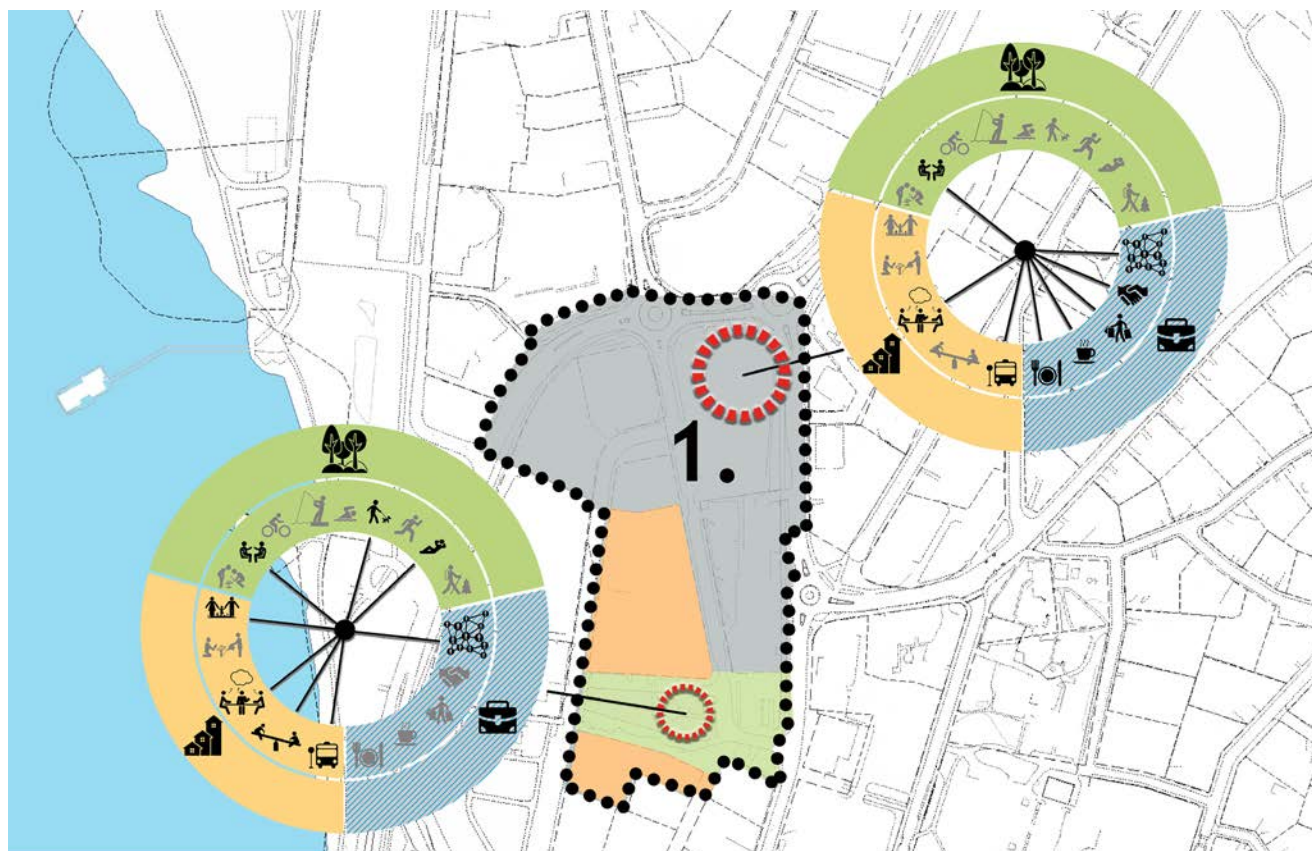
Gestaltning och utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till de befintliga arkitektoniska formspråken utan att bli enformig. Ett sammanhang kan skapas genom att knyta ihop kvarter med hjälp av gestaltning. Harmonisering med befintliga byggnader och förstärkning av kulturmiljön är av stor vikt i hela delområdet. Byggnaderna ska utformas



med variation och detaljnivån ska anpassas till kringliggande byggnader med arkitektoniska värden. Det är viktigt att fasadssättning förstärker och kompletterar befintliga material och detaljer. Fasadmaterial är lämpligast i en kombination av trä och puts. Taken på tillkommande byggnader ska också utformas med hänsyn till de befintliga, därför är sadeltak och brutet tak i olika variationer att föredra. Platta tak, sågtak, motfallstak och välvt tak bör undvikas. Takterrasser för att nyttja vyn mot Åsunden kan med fördel uppföras men bör inte ta upp hela takytan.

### Målpunkter

Intentionen är att två målpunkter ska finnas inom delområdet, Grodparcken och Marknadsplatsen. Grodparcken ska vara en målpunkt där invånare och besökare vill vara. Parken ska vara flexibel och kunna erbjuda en stor variation av aktiviteter. Slå dig ner på en bänk med en bra bok, ta en kaffe på en av uteserveringarna som kantar parken eller medverka i kulturella aktiviteter. Marknadsplatsens huvudsyfte ska vara verksamhet- och servicebaserat. Där kan du båda jobba, shoppa och äta!



## DELOMRÅDE 2

### Funktion

Inom området är intentionen att tillskapa möjligheter för centrumverksamhet, kontor och service. Den gröna kilen längs Falköpingsvägen ska bevaras och utvecklas i samspel med trafikmiljön. Trafiksituationen gällande cirkulationsplatser ses över i en pågående utredning (april 2018). Viss kvartermark kan komma att tas i anspråk till följd av förbättringsåtgärder kopplade till trafiklösningen.

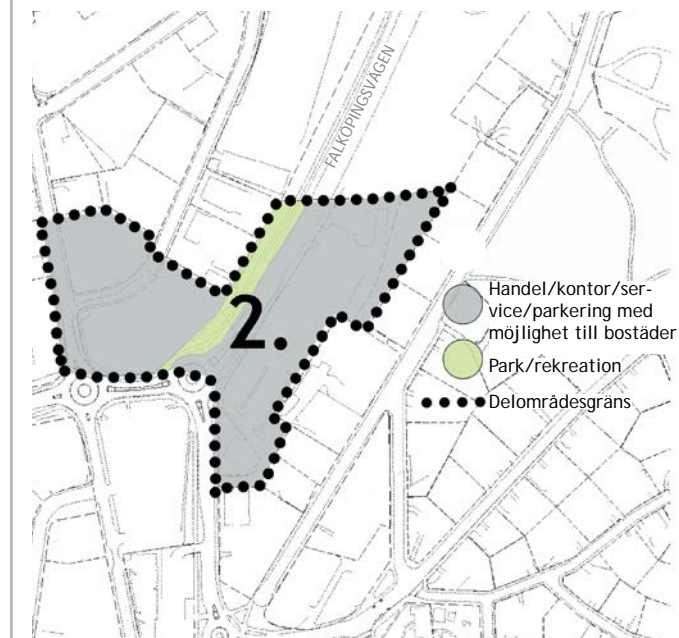
### Kvarterstruktur och byggnadshöjd

En sammanhängande byggnadsvolym med slutna eller halvslutna kvarter ska skapas inom området då det bidrar till att skapa tysta miljöer och definerade rum. Bebyggelsen i området ska variera från 2 upp till 5 våningar och kan gå upp till 7 våningar i enstaka fall. Placering och höjd på byggnader ska bidra till att förstärka siktlinjerna i och genom området.

En variation i byggnadshöjd inom området behövs för att skapa trygga och attraktiva miljöer. För att den mänskliga skalan inte ska gå förlorad är det av stor vikt att det finns ett samspel mellan gaturummens utformning och byggnadshöjderna.

### Gestaltning och utformning

Gestaltningen och utformningen av bebyggelsen ska bidra till att skapa en positiv entré och ett första intryck av Ulricehamns stadskärna. Fasadmaterial bör vara en kombination av trä, tegel och puts och taklandskapet ska utformas med omsorg, platta tak bör undvikas.





REFERENSBILDER - DELOMRÅDE 1 & 2



FIGUR 1



FIGUR 3



FIGUR 2



FIGUR 4



FIGUR 5

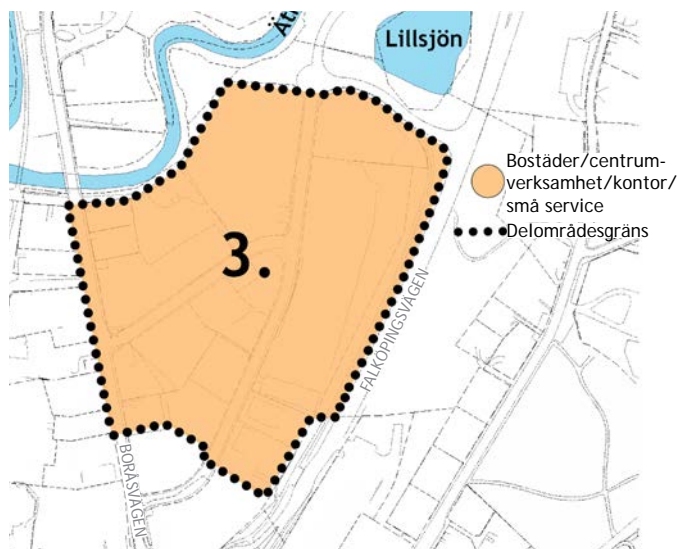
## DELOMRÅDE 3

### Funktion

Den huvudsakliga funktionen i området ska vara bostäder med möjlighet till aktiva gatuplan för centrumverksamhet och service.

### Kvarterstruktur och byggnadshöjd

Som ett sätt att skapa tysta miljöer och definierade rum bör det skapas sammanhängande kvarterstrukturer. Kvarteren i området ska utformas med



passager, placering och höjd på byggnader ska bidra till att förstärka siktlinjerna i och genom området. Intentionen är att byggnationen ska vara hög men omväxlande med variation från 2 våningar upp till 10 våningar. Längs med Falköpingsvägen bör högre byggnader uppföras och lägre mot Boråsvägen och Åtran. En variation i byggnadshöjd inom området behövs för att skapa trygga och attraktiva miljöer. För att den mänskliga skalan inte ska gå förlorad är det av stor vikt att det finns ett samspel mellan gaturummens utformning och byggnadshöjderna.

Avsteg gällande höjd kan motiveras vid enstaka fall. Hörnpartierna i kvarteren utmed Falköpingsvägen kan vara lämpliga platser. Om avsteg i höjd ska göras krävs att byggnationen bidrar till att skapa en hållbar stadsdel och tillför andra värden än vad som är möjligt vid lägre bebyggelse. Vid uppförande av högre byggnation är det också vik-

tigt med en hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn till människors upplevelse av rummet.

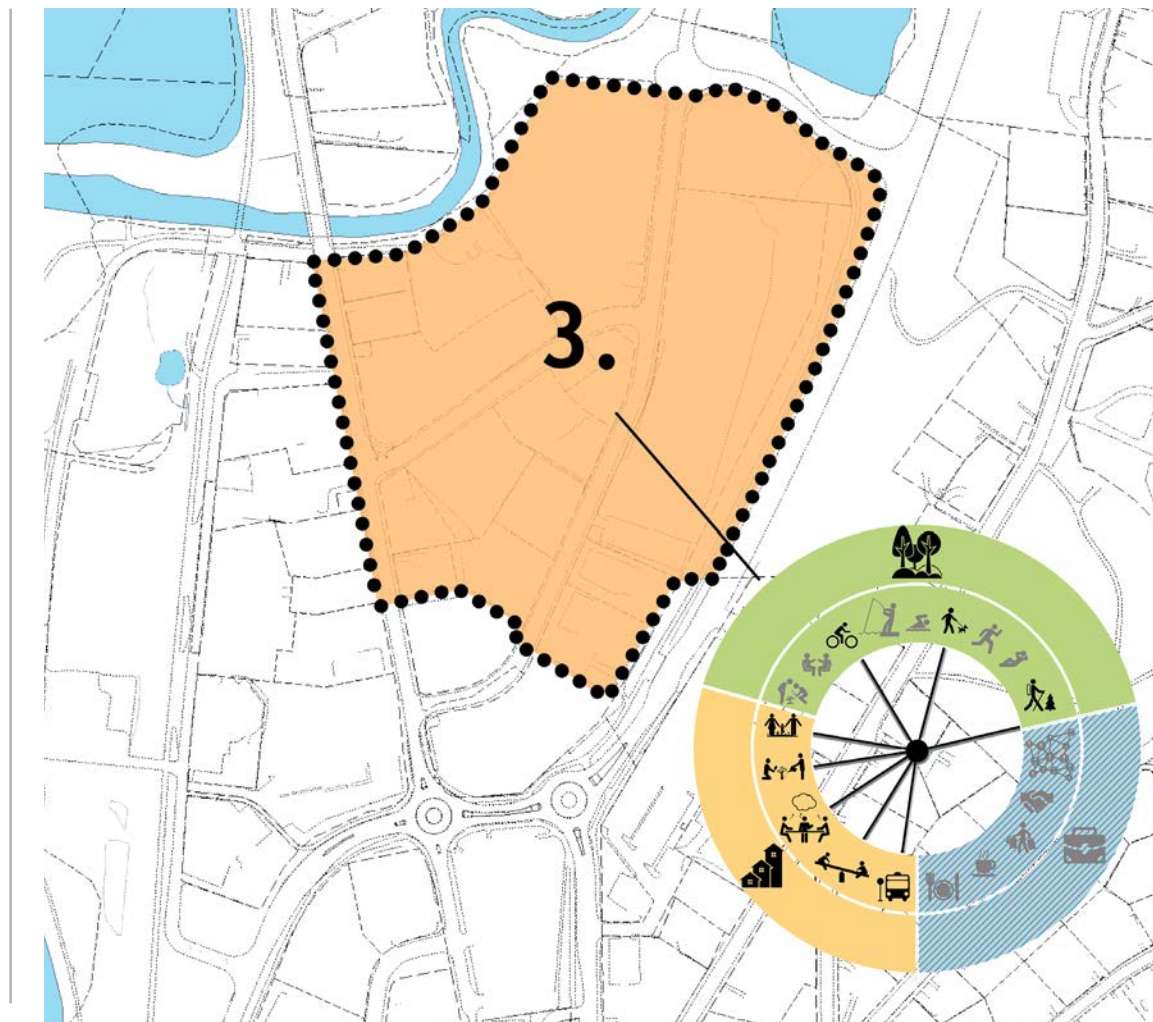
### Gestaltning och utformning

Gestaltningen och utformningen av bebyggelsen ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet och bidra till att skapa en positiv entré till staden. I området ska det vara ett sammanhängande formspråk med huvudsakligen puts, trä och tegel som fasadmaterial. Genom en variation i höjd kan vyer mot Åsunden framhävas. Taklandskapet ska utformas med omsorg, platta tak bör undvikas.



## Målpunkter

Inom delområdet ska en målpunkt utvecklas. Platsen ska erbjuda bra möjligheter till lek, rekreation och möten. Hit kan du promenera med familjen, slå er ner och spela en omgång kortspel på de gemensamma sittytorna och sedan ta bussen till annan plats i kommunen.



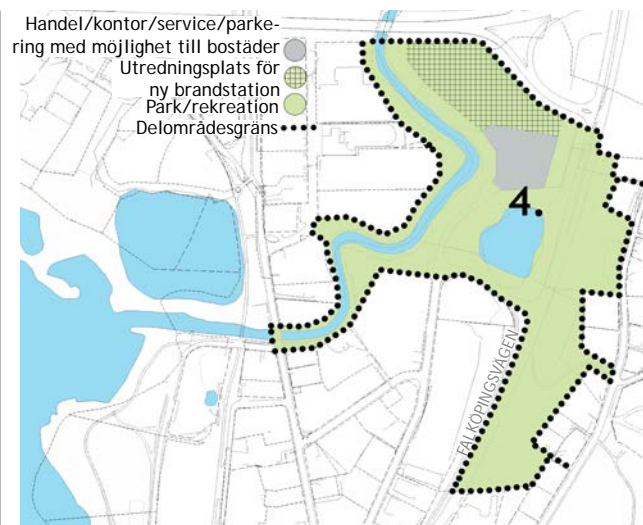
## DELOMRÅDE 4

### Funktion

Natur och rekreation är huvudsakliga funktioner i området som ska bevaras och utvecklas för att skapa ett attraktivt, aktivt och tillgängligt grönt område. Hänsyn ska tas till naturområdet vid utveckling av befintligt verksamhetsområde och vid uppförandet av ny bebyggelse. Ny bebyggelse får endast uppföras i begränsad omfattning, inom delområdet finns en möjlig utredningsplats för ny brandstation utpekad. Området längs med Ätran och Lillsjön kan med fördel utvecklas till en naturpark med stor artrikedom. Här bör naturen få dominera samtidigt som människan bör få god tillgänglighet. Området är viktigt för den biologiska mångfalden och därmed flertalet ekosystemtjänster.

### Kvartersstruktur och byggnadshöjd

Bebyggelsen inom området ska vara sparsam och koncentreras ytmässigt. Byggnaderna ska utgöra en bra övergång mot intilliggande tätare bebyggelse och ska anpassas till grönskan. Det kan bland annat göras genom gröna väggar, sedumtak och naturliga material.



### Gestaltning och utformning

Fokus vid gestaltning av parkytor och grönytor ska ske med fokus på att tillgängliggöra området för allmänheten. Artrikedom och variation i grönskan kan med fördel förstärkas. Vid utvecklingen längs Ätran ska stråken samspela med naturen för att möjliggöra en rik biologisk mångfald. Falköpingsvägens nuvarande gång- och cykelväg ska behållas och en ny ska tillskapas på östra sidan. Existerande gång- och cykeltunneln under Falköpingsvägen ska bli tryggare genom belysning.

### Målpunkter

I delområdet ska en målpunkt utvecklas med fokus på utevistelse. Naturområden och parker fungerar som mötesplatser över generations-, klass- och kulturgränser. Målpunkten ska kunna användas i undervisningssyfte vilket kan generera i ökad förståelse och ansvar för miljön. Miljöer som möjliggör naturpedagogik är särskilt viktigt i närheten till skolområden. Snöra på dig skorna och ta en löptur längs med Ätran, andas ut i gräset och möt sedan upp en kompis för en fika.





REFERENSBILDER - DELOMRÅDE 3 & 4



FIGUR 6



FIGUR 8



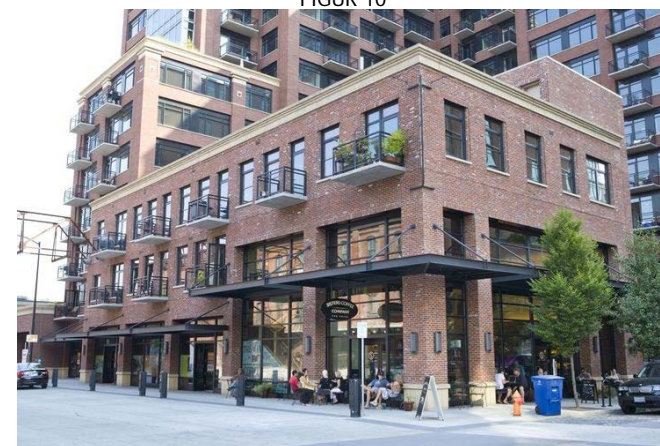
FIGUR 9



FIGUR 10



FIGUR 7



FIGUR 11



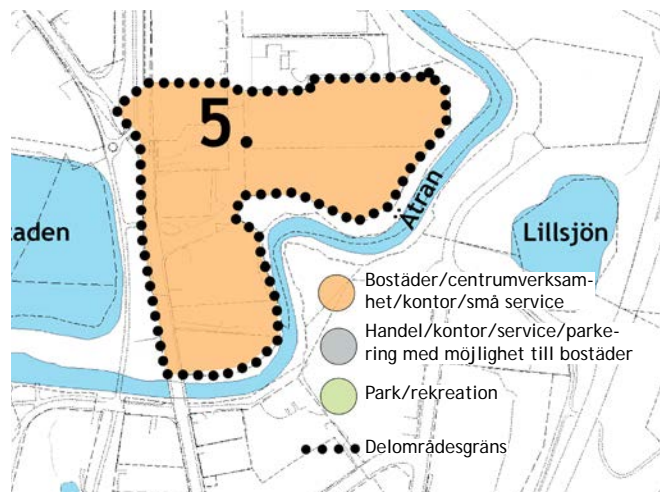
## DELOMRÅDE 5

### Funktion

Den huvudsakliga funktionen i området ska vara bostäder med aktiva gatuplan för centrumverksamhet och service.

### Kvarterstruktur och byggnadshöjd

Som ett sätt att skapa tysta miljöer och definierade rum ska sammanhängande kvarterstrukturer uppföras. Kvarteren ska innefatta passager, placering och höjd på byggnader ska bidra till



att förstärka siktlinjerna i och genom området. Byggnadshöjderna ska vara lägre utmed Ätran och mot Lekstaden, bebyggelsen ska terrasseras från 2 våningar upp till 5 våningar. I norra delen av delområdet kan bebyggelse tillåtas upp till 7 våningar och terrasseras upp till 11 våningar i enstaka fall. Om avsteg i höjd ska göras krävs att byggnationen bidrar till att skapa en hållbar stadsdel och tillför andra värden än vad som är möjligt vid lägre bebyggelse. Vid uppförande av högre byggnation är det också viktigt med en hög arkitektonisk kvalitet och hänsyn till människors upplevelse av rummet. För att den mänskliga skalan inte ska gå förlorad är det därför av stor vikt att det finns ett samspel mellan gaturummens utformning och byggnaders höjder.

### Gestaltning och utformning

Gestaltning och utformning ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Fasadmaterialet ska vara varierat och knyta an till uppförda byggnader i delområde 3. I området ska det vara ett sammanhängande och intressant formspråk, taklandskapet ska utformas med omsorg.



### Målpunkter

I delområdet ska en målpunkt utvecklas. Platsen ska möjliggöra för möten mellan människor. Du går med hunden på en promenad och stöter ihop med din kollega. Ni planerar för en gemensam cykeltur och picknick senare under dagen.

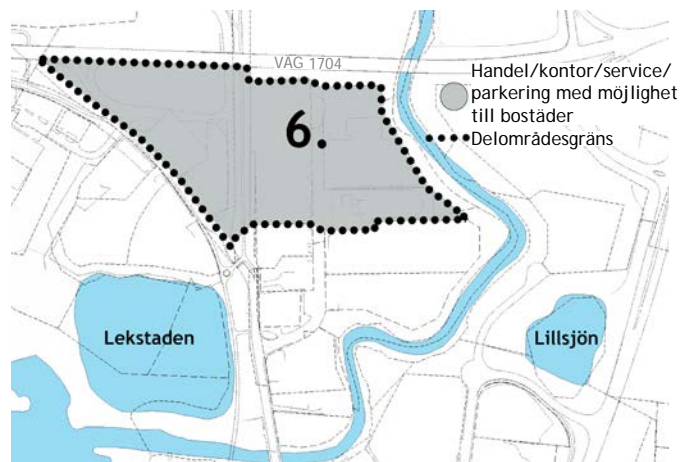
## DELOMRÅDE 6

### Funktion

Inom delområde 6 ska den huvudsakliga funktionen vara verksamheter, kontor samt service. Ett eventuellt framtida stationsläge och utveckling av 1704 ska tas hänsyn till i det fortsatta planeringsarbetet.

### Kvarterstruktur och byggnadshöjd

Kvarteren ska innefatta passager, placering och höjd på byggnader ska bidra till att förstärka siktlinjerna i och genom området. En variation i höjd inom området behövs för att skapa trygga och attraktiva rum, byggnadshöjder ska generellt anpassas till uppförda byggnader i delområde 5. Bebyggelsen utmed Ätran ska vara lägre och terrasseras från 3 våningar upp till 5 våningar. Utmed väg 1704 är det möjligt att gå upp i höjd om maximalt 8-11 våningar med vägens nuvarande utformning. Om vägens utformning ändras kan förutsättningarna för byggnadshöjderna förändras. För att den



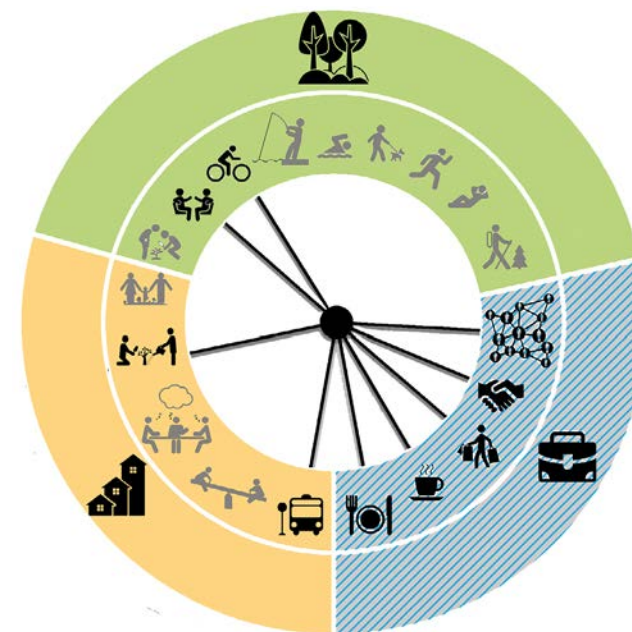
mänskliga skalan inte ska gå förlorad är det av stor vikt att det finns ett samspel mellan gaturummens utformning och byggnaders höjder.

### Gestaltning och utformning

Gestaltning och utformning ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet med intressanta och nytänkande inslag.

### Målpunkter

I delområde sex ska en målpunkt utvecklas med fokus på verksamheter och service. Efter ett lyckat lunchmöte på en av områdets restauranger springer du in till den lokala skomakaren för att klacka om dina skor. Det har börjat regna och du bestämmer dig för att ta bussen hem efter jobbet.





REFERENSBILDER - DELOMRÅDE 5 & 6



FIGUR 12



FIGUR 13



FIGUR 15



FIGUR 14



FIGUR 16

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

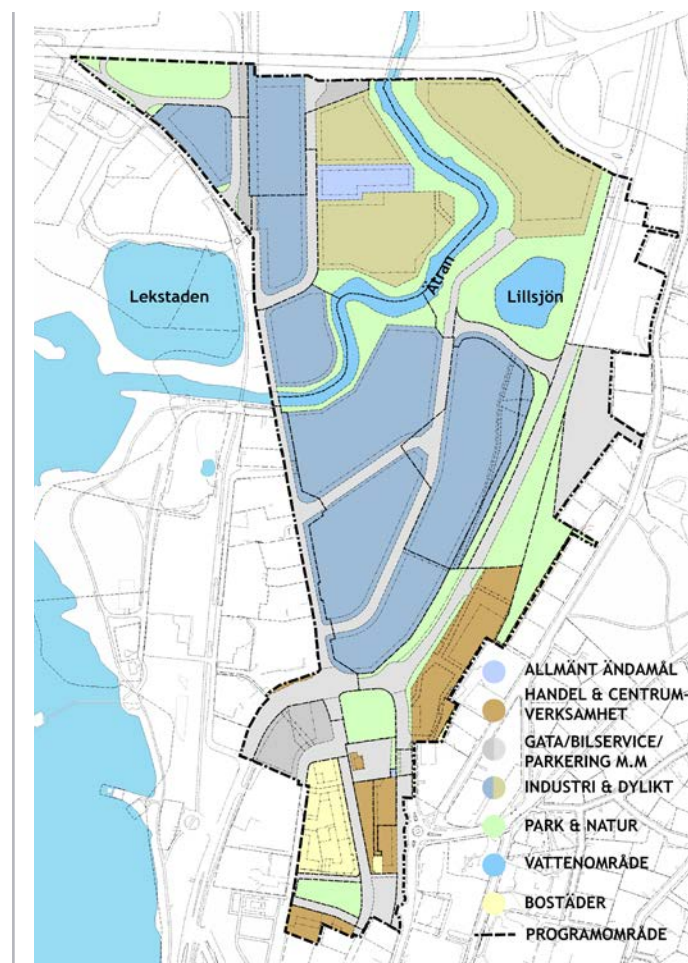
I den gällande översiktsplanen för Ulricehamns kommun (2015) beskrivs programområdet som ett möjligt område för förtätning och stadsutveckling. Bronäs pekas ut som ett viktigt område för att möjliggöra byggnation av centrumnära bostäder med blandade upplåtelseformer i nya och befintliga områden. I området ska det vid utveckling eftersträvas god tillgänglighet mellan bostäder och grönområden.

Höghastighetsjärnvägen Götalandsbanan som planeras mellan Stockholm och Göteborg kan påverka Ulricehamns utveckling beroende på dess dragning. Ulricehamns kommun har föreslagit alternativa sträckningar och även pekat ut ett utredningsområde för stationsläge och stadsutveckling i översiktsplanen vilken är belägen strax norr om programområdet.

### Gällande detaljplaner

Inom programområdet finns ett flertal gällande detaljplaner, se karta. Detaljplanerna söder om cirkulationsplatserna tillåter handel, centrumbebyggelse samt bostäder inom kvartersmark. Detaljplanerna norr om cirkulationsplatserna tillåter huvudsakligen industriändamål.

Gällande detaljplan	Huvudändamål inom kvartersmark
1934-04-06	Allmän plats
1935-03-30	Gata
1954-09-17	Industri
1957-03-08	(marknadsplatsen) Park eller plantering
1957-03-08	(på Bronäs) Industri
1964-10-27	Industri
1964-11-25.1	Industri och upplagsändamål
1965-02-24	Bostäder och handel
70-07-27	Allmän plats
70-07-31	Allmän plats, park och gata
1980-05-23	Centrumbebyggelse och handel
1983-03-14	Småindustri och allmänt ändamål
1985-02-26.2	Industri
1985-06-25	Småindustri
1987-07-24	Service till motortrafiken och bilförsäljning
1987-10-23	Industri
1988-04-20.1	Handel (gatukök och kiosker) och parkeringsplatser
1990-12-13	Handel
1991-12-12	Butiker, servicebostäder samt lokaler för vård av sjuka under kortare tid
2002-04-08	Industri och gata
2002-09-19	Handel
2006-05-22	Industri och gata



KARTA 6: GÄLLANDE DETALJPLANER I OMRÅDET



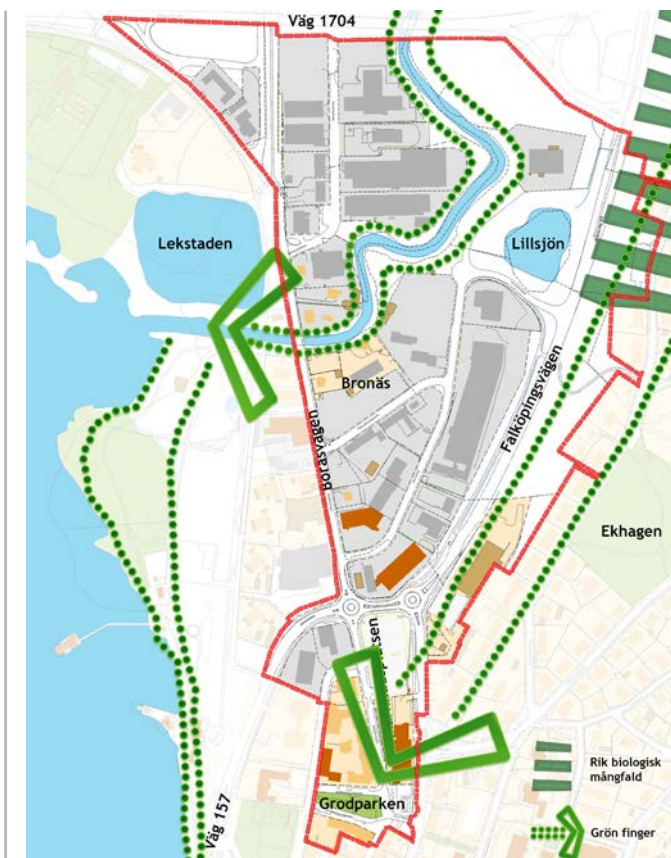
### Fördjupad översiktsplan

I Växtplats Ulricehamn (2008) är Bronäs utpekade som stadsutvecklingsområde. Idealet är en förtätad blandstad med flerbostadshus, kontor, handel och icke störande verksamheter. Utformningen och placering av byggnaderna ska göras med eftertänksamhet. Boråsvägen föreslås utformas som stadsgata med gång- och cykelväg och trädplantering.

### Grönplan och skötselplan

Programområdet berörs av kommunens grönplan. Grönplanen (2001) redovisar områden med rik biologisk mångfald samt ett antal gröna stråk som tar sig in i staden som kartan visar. Stadens *gröna fingrar* ska bevaras och förstärkas eftersom de är viktiga ur både ekologisk- och rekreationssynpunkt. De naturområden med rik biologisk mångfald som finns i anknäring till staden ska också bevaras.

Biologiska värden finns i området kring Lillsjön och strandskogarna längs Ätran. Miljön utgör en entré till staden och det är därför viktigt att den



KARTA 7: GRÖNPLANENS FINGRAR GENOM PLANOMRÅDET är estetiskt tilltalande. Målsättning är att skapa en vacker grönyta vid Lillsjön för att förbättra det första intrycket vid entrén till staden. Utmed östra

sidan av Falköpingsvägen finns yngre tall och björk samt stora lövträd. Den biologiska mångfalden och områdets karaktär ska bevaras.

### Riktlinjer för stadsbyggnad

Riktlinjerna för stadsbyggnad för Ulricehamns stad (2017), togs fram med intentionen att fungera som ett vägledande dokument för nyttillkommande byggnation. 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.
- Sträva efter att komplettera bostadsområden med handel och service.
- 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 kulturhistoriska värden ska bevaras.



- Belysning, ljussättning och offentlig konst ska användas för att skapa attraktiva och trygga miljöer och mötesplatser.
- Bebyggelse bör anpassas efter markens naturliga förutsättningar. Stadens lutning mot Åsunden bör användas vid ny bebyggelse genom terrassering.
- Sikten ner mot Åsunden ska beaktas vid all nybyggnation.
- Offentliga grönområden 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.

## TIDIGARE VISIONSDOKUMENT

### Gestaltningssprogram för Bronäs

I Gestaltningssprogrammet för Bronäs (2010) identifieras området som ett stadsutvecklingsområde för attraktiva bostäder. Gestaltningssprogrammet föreslår en stadsmässighet längs gatorna, vilket ska göras genom att bebyggelsen placeras i direkt anslutning till Boråsvägen, Tegelbruksgatan och Dalgatan. Enligt programmet ska Bronäs bli en ny stadsdel och innehålla blandade funktioner. En förskola eller stadsradhus föreslås placeras söder om Tegelbruksgatan i anslutning till det södra parkområdet.

### Gestaltningssprogram för Grodparken

Gestaltningssprogrammet för Grodparken (2008) berör frågeställningar om placering av bebyggelse, stadens siluett och taklandskapet, byggnadsmaterial och befintlig byggnadshöjd. Grodparken ska vara ett livfullt grönt stadsrum som ska fungera som en mötesplats för alla. Parken ska kantas av centrumverksamhet som bidrar till rörelse i stråket mellan Åsunden och stadskärnan. Parkeringar

och biltrafik ska ske på de gåendes villkor och som en del av stadsrummet.

### Gestaltningssprogram för Entré Ulricehamn

Gestaltningssprogrammet för Entré Ulricehamn (2011) och är avsett att vara vägledande vid utbyggnaden av motorvägen och för ett eventuellt stationsläge utmed Götalandsbanan. Målet med Falköpingsvägen är att skapa en röd tråd som binder ihop Ulricehamnsmotet med staden samt utveckla en gradient av ökande stadsmässighet närmare Marknadsplatsen. Åtgärderna som föreslås för detta är att upphöja mittremsa med gräs och belysning samt skapa en trädrad närmast Marknadsplatsen.

## RIKSINTRESSEN

### Kulturmiljövård

Kulturmiljövårdens riksintressen utgörs av kulturhistoriska landskap. Dessa ska sammantaget ge en generell bild av samhällets kulturhistoriska utveckling. De värden som legat till grund för utpekandet av riksintresset ska skyddas från påtaglig skada. Programområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, Ätrands dalgång [P 49]. Utpekandet grundar sig i att dalgångsbygden haft stor betydelse för kommunikationer mellan Syd- och Mellansverige. De värden som ligger till grund för utpekandet av riksintresset i programområdet är medeltida gatunät och torgbildning samt småskalig bebyggelse från 1700- och 1800-talen.

### Kommunikation

Riksintresse för framtida järnväg (Götalandsbanan) omfattar hela centrala Ulricehamn. I nuläget är planeringen av järnvägen oviss. Vid kommande detaljplanarbeten inom området ska en uppdatering om planeringsläget för höghastighetsjärnvägen göras.

## BEBYGGELSE OCH SERVICE

### Bebyggelse

Bebyggelsen inom programområdet består i norr främst av storskaliga industri- och verksamhetslokaler, vissa byggnader har ett kulturhistoriskt värde som visar på den historiska utvecklingen av området. Bebyggelsen i södra delen av planområdet består huvudsakligen av bostäder och handel. Sparbankhuset som byggdes år 1965 är en byggnad med kulturhistoriska värden då den är uppförd i en modernistisk arkitekturstil och representerar sin tid.

### Verksamheter och service

I programområdet finns det bland annat apotek, restaurang, varuhandel, livsmedelsbutik, polishus, räddningstjänst, veterinär, tandvård, träindustri, bilverkstad, småindustri och kontor.



FOTO AV SPARBANKSHUSET



## NATUR OCH KULTUR

### Naturvärden

Inom programområdet finns flera naturområden där det har observerats sårbara, nära hotade och sällsynta fågelarter. Det går ett flyttfågelsträck genom området där fåglar rastar och häckar. Det kan förekomma sällsynta arter och arter som omfattas av fågeldirektivet. Det finns även tre fridlysta kärlvästararter inom området och Ätran utgör en viktig miljö för bland annat fladdermöss, öring och ål.

### Nivåskillnader inom programområdet

Programområdet sluttar i västlig och nordlig riktning. Lindängsvägen i öster ligger cirka 30 meter högre än Åsunden i väster. Grodparken i söder ligger cirka 13 meter högre än norra gränsen väg 1704.

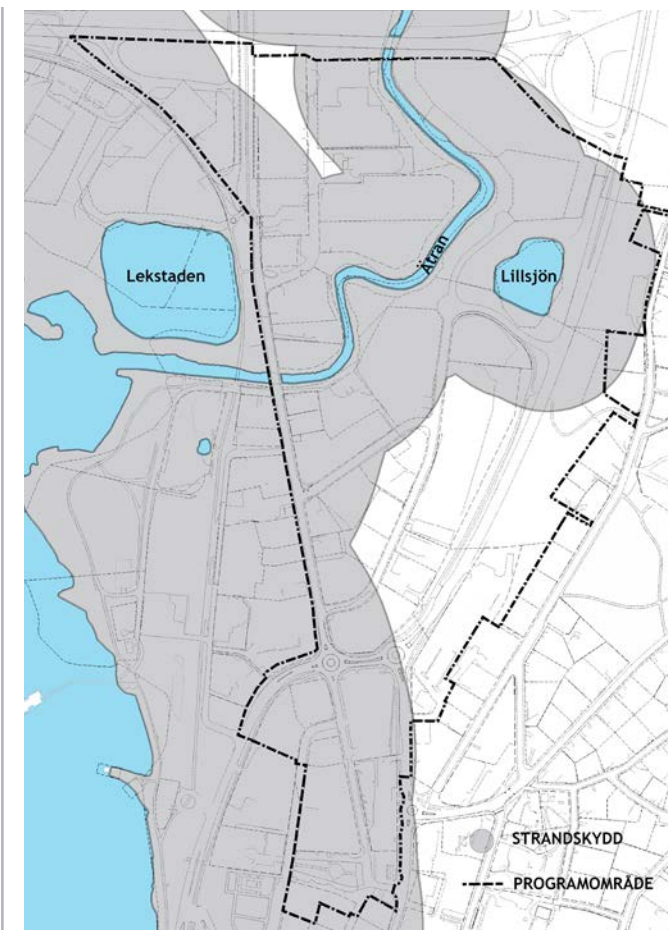
### Geologi och geoteknik

Programområdet består i första hand av svämmediment kring vattendraget Ätran. Söder om Ätran finns ett område bestående av postglacial lera. Områden söder om cirkulationsplatserna består mest av isälvsediment.

En stabilitetskartering (2004) redovisar att det finns två olika stabilitetszoner inom programområdet. I områdena kring Ätran och Lillsjön finns risk för initiala spontana eller provocerade skred och ras. I övriga delar av programområdet finns inga förutsättningar för initiala skred eller ras men det kan uppstå till följd av stabiliteten i området kring Ätran och Lillsjön. En detaljerad stabilitetsutredning kan behöva utföras för att fastställa markens stabilitet.

### Strandskydd

Strandskyddet syftar enligt miljöbalken 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 och 100 meter för Ätran. I vissa delar av programområdet är strandskyddet för närvarande upphävt. Kartan visar strandskyddets utbredning utan hänsyn till var det idag är upphävt. När en detaljplan upphävs återinträder strandskyddet.



KARTA 9: STRANDSKYDD I OCH UTANFÖR PROGRAMOMRÅDET

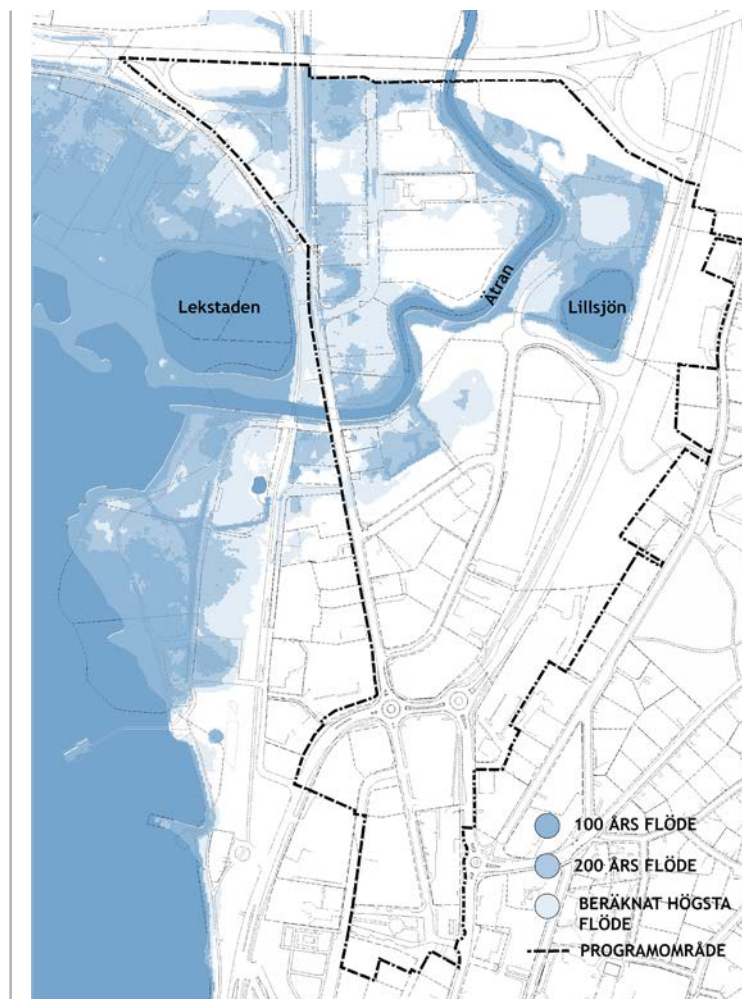


### Risk för höga vattenstånd

Enligt översvämningskartering för Åsunden, yttre Åsunden och Åtran upp till fallet i Vist samt Sämjsjön (2014) riskerar delar av programområdet att översvämmas vid höga flöden. I de områdena krävs åtgärder för att tillkommande bebyggelse inte ska ligga för lågt.

### Vattenskyddsområde

Programområdet ligger inom primärt och sekundärt 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 m<sup>2</sup> eller underhåll av markledningar omfattas inte av tillståndskravet.



KARTA 10: RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

## STÖRNINGAR

### Buller och luftpartiklar

Programområdet är utsatt för trafikbuller och tung trafik förekommer, övriga bullerkällor är befintliga verksamheter och småindustri. Omfattning och påverkan kommer utredas i detaljplaneskedet

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.

### Risk

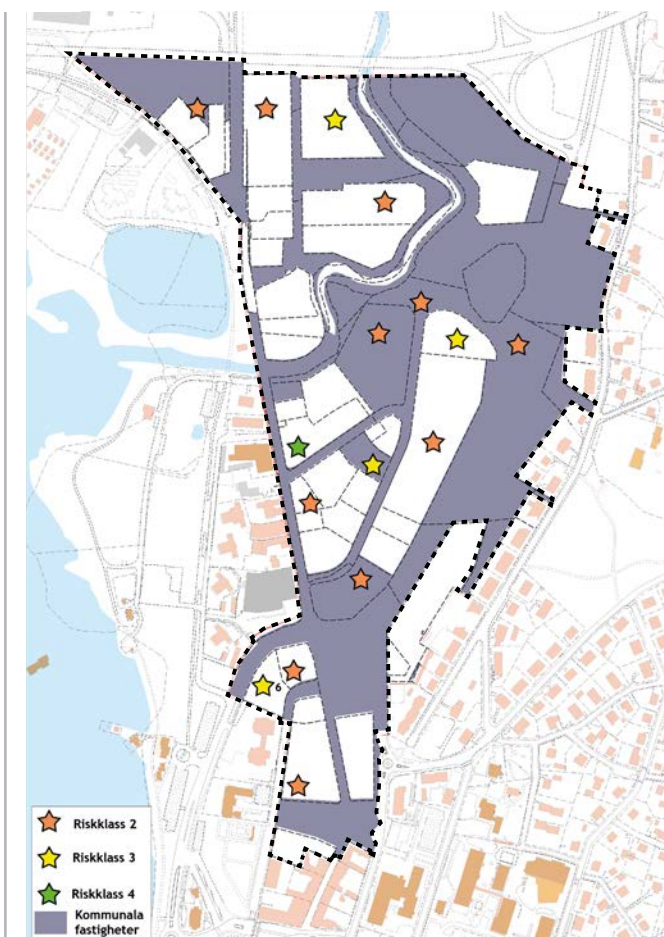
Falköpingsvägen är utpekad som trafikled för farligt gods, riskanalyser ska göras i detaljplaneskeden för att bestämma skyddsavstånd och säkerhetsåtgärder.

Inom planprogramområdet finns en drivmedelstation vilken kan ge upphov till risker för människors säkerhet till följd av transport av farligt gods och hantering av brandfarliga produkter.

Emissioner från drivmedelsstationer kan påverka människors hälsa. Det finns olika aspekter och rekommendationer kopplade till skyddsavstånd för denna typ av verksamhet, se bilaga 2. Kvarstår drivmedelstationen i området ska riskerna och skyddsavstånd utredas i detaljplaneskedet.

### Förorenade områden

I området har 15 potentiella förorenade områden pekats ut av Länsstyrelsen. Det kan finnas ytterligare förorenade områden som inte är utpekade. Miljöteknisk undersökning ska utföras i detaljplaneskeden. I de fall där uppförande av bostäder inte blir ekonomiskt bärkraftigt på grund av sanering av förorenad mark kan kommunen ansöka om bidrag från Naturvårdsverket för att sanera marken, för mer information se bilaga 3.



KARTA 11: RISKKLASSADE OMRÅDEN

## BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 6 kap 11 § i miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning av planer och program som upprättas. Planprogrammet är övergripande och förutsättningarna varierar då området omfattar en stor geografisk yta. Det är därför mest lämpligt att behovsbedömningar tas fram vid upprättande av varje detaljplan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer att upprättas om det bedöms att en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan avseende miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten eller andra naturresurser.

## NATUR OCH KULTUR

### Ekosystemtjänster

Planprogrammet bedöms ha en positiv effekt på ekosystemtjänster i staden. Förslaget bidrar till de nationella miljömålen; begränsad klimatpåverkan, frisk luft, levande sjöar och vattendrag och god bebyggd miljö.

Ätran, Lillsjön och miljöerna runt om genererar flera positiva ekosystemtjänster. De varierande brynzonerna ger utrymme för en rik flora och

fauna vilket skapar goda livsmiljöer för pollinerande insekter. Ätran är en grundvattenresurs och har ett potentiellt uttag för dricksvatten. Med sitt meandrande flöde och vegetationsklädda kanter får vattnet en längre transportsträcka och kan renas på sin väg mot Åsunden, sträckan bidrar också till att utflödet blir jämnare. Även lågområdena kring vattendraget är av stor betydelse för den reglerande kapaciteten. Regleringen av vattennivåerna i Åsunden kan bli ett problem, såväl med risk för låga vattennivåer som för översvämningar.

Industriområden med stor andel hårdgjord yta kan få negativ påverkan på dagvattenflödet. Utveckling av området kan innebära en mindre andel hårdgjord yta och en bättre dagvattenhantering. Genom att skapa bättre tillgång till grönområden och öka grönstrukturen i programområdet kan ekosystemtjänster som bidrar till ett bättre lokalklimat, hälsa, rekreation och naturupplevelser förbättras och utökas. Genom att bibehålla och tillskapa byggnader som speglar tidsandan samt utveckla mötesplatser inom området kan de sociala och kulturella ekosystemtjänsterna förbättras.

## Riksintresse för kulturmiljövård

Programförslaget anses inte ha någon negativ påverkan på riksintresse för kulturmiljön. Ätrands dalgång klassas som riksintresse för kulturmiljövård och utgör en kulturell ekosystemtjänst. Riksintresset är baserat på upplevelselandskapet kring den mångtusenåriga samfärdsleden som fungerade som äldre tiders transportled via vatten, i detta fall Ätrands vattensystem. Det planerade stråket utmed Ätran kan förstärka riksintresset i och med dess fortsatta funktion som led längs vattnet.

## Naturmiljö och rekreation

Programmet berörs inte av riksintresse för naturvård. Inom programområdet finns ett grönområde med rik biologisk mångfald längs med Falköpingsvägen. Detta område avses att bevaras, utvecklas och tillgängliggörs för allmänheten.

Ätran ger goda möjligheter för att skapa rekreativsmöjligheter. Tillskapandet av ett gång- och cykelstråk längs med Ätran kan bidra till ett kontinuerligt flöde av gående och cyklister.

### Strandskydd

I takt med nya detaljplaner tas fram kommer kommunen att pröva om strandskyddet ska gälla inom planområdet.

### Stadsbild

Omvandling av det befintliga industriområdet till en blandstad med fokus på bostäder enligt förslaget kommer att förändra stadsbilden. Kommunen ser möjligheter att vid exploatering av området skapa en attraktiv stadsbild med hjälp av god arkitektur och gestaltning.

### Nollalternativ

Nollalternativet innebär att majoriteten av området fortsätter att vara och utvecklas som ett industriområde i enlighet med gällande detaljplaner vilket kan medföra olägenheter för kringliggande områden med andra funktioner och syften. Konsekvensen av ett nollalternativ, där utvecklingen av området inte går i linje med vad planprogrammet föreslår, innebär att möjligheterna att skapa en god bebyggd miljö där människor kan bo och

leva minskar. Kommunens mål om att bli 27 000 invånare år 2025 försvåras.

Vid ett nollalternativ finns även risk att utveckling av området sker sporadiskt vilket kan påverka stadsbilden negativt. Möjlighet till en sammanhängande blandstad med koppling till kringliggande områden minskar om det inte finns en aktiv och genomtänkt stadsplanering.

### FORTSATT ARBETE

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

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 i vilken det förtydligas om yttranden beaktas eller ej. 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 innan de skickas upp till antagande hos politiken, därefter kan detaljplanen träda i laga kraft.



## REFERENSFÖRTECKNING

Räddningsverket, Ulricehamns kommun (2004)  
Översiktlig stabilitetskartering, Västra Götalands län, KD14156, PM Geoteknik 2004-01-31  
Ulricehamns kommun (2011), Entré Ulricehamn, gestaltungsprogram för norra infarten, Strandgatan – södra infarten  
Ulricehamns kommun (2008) Gestaltungsprogram för Grodiparken  
Ulricehamns kommun (2001) Grönplan, Ulricehamns stad  
Ulricehamns kommun (2017) Riktlinjer för stadsbyggnad i Ulricehamns stad  
Ulricehamns kommun (2008) Växtplats Ulricehamns stad, fördjupning av översiktsplanen 2008-05-28  
Ulricehamns kommun (2015) Översiktsplan för Ulricehamns kommun 2015-2030

## FIGURFÖRTECKNING REFERENSBILDER

FIGUR 1: Hämtad 2018-03-28 från <http://chelseatellsstories.com>  
FIGUR 2: Hämtad 2018-03-28 från <http://atelier-cap.fr>

FIGUR 3: Gröna torget, visuallisering av Moa Daniellsson, Ulricehamns kommun  
FIGUR 4: Hämtad 2018-03-28 från <http://hsb.se>  
FIGUR 5: Hämtad 2018-03-28 från [instagram.com/amazing.destination](http://instagram.com/amazing.destination)  
FIGUR 6: Hämtad 2018-03-28 från <http://hallbarstad.se>  
FIGUR 7: Hämtad 2018-03-28 från <http://ksark.se>  
FIGUR 8: Hämtad 2018-03-28 från <http://trucosdefotografia.info>  
FIGUR 9: Hämtad 2018-03-28 från <http://paulinenovac.se>  
FIGUR 10: Hämtad 2018-03-28 från <http://vitrocsa.com.au>  
FIGUR 11: Hämtad 2018-03-28 från <http://sisterscoffee.com>  
FIGUR 12: Hämtad 2018-03-28 från <http://dezen.com>  
FIGUR 13: Hämtad 2018-03-28 från [tengbom.se](http://tengbom.se)  
FIGUR 14: Hämtad 2018-03-28 från <http://okidokiarkitekter.se>  
FIGUR 15: Hämtad 2018-03-28 från <http://cfmoller.com>

FIGUR 16: Hämtad 2018-03-28 från <http://kjellandersjoberg.se>

## FOTON

Samtliga foton är tagna av Elin Kajander, Puck Larsson och Sara Nylander.

## KARTOR

Kartbilder är gjorda av Puck Larsson och Elin Kajander med grundarbete gjort av Sara Nylander och Saba Kosh Khooe

## ILLUSTRATIONER

Framsida gjord av Elin Kajander.  
Sektion gjord av Lars Stokka.



ULRICEHAMNS  
KOMMUN