



Norra Amerika, foto av Elin Kajander

Detaljplan för

Norra Amerika 1 och 2

i Ulricehamns kommun, Västra Götalands län

Standard planförfarande enl. 5 kap 7§ PBL, med möjlighet till begränsat förfarande enl. 5 kap 18§ PBL

Diarienummer: 2015/184

Upprättad 2019-09-26

Laga kraft

2019-11-28

Plannummer:

1. 2019-10-31

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.

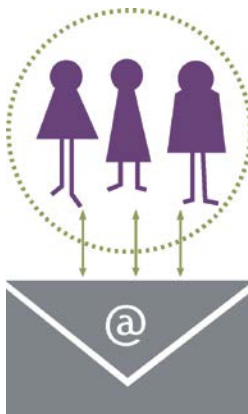
Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att till exempel lösa ett behov av detaljplanerad mark för verksamheter som skolor, vårdboenden etc., för att lösa frågor gällande vägar, VA-försörjning eller för att det finns ett behov av bostäder. En ansökan 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



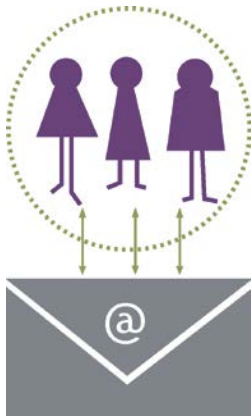
Detaljplanearbetet utgår från kommunens översiktsplan. Översiktsplanen omfattar hela kommunen och är visionen för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram, fördjupad översiktsplan eller gestaltungsforstag som anger övergripande mål med ett 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, 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



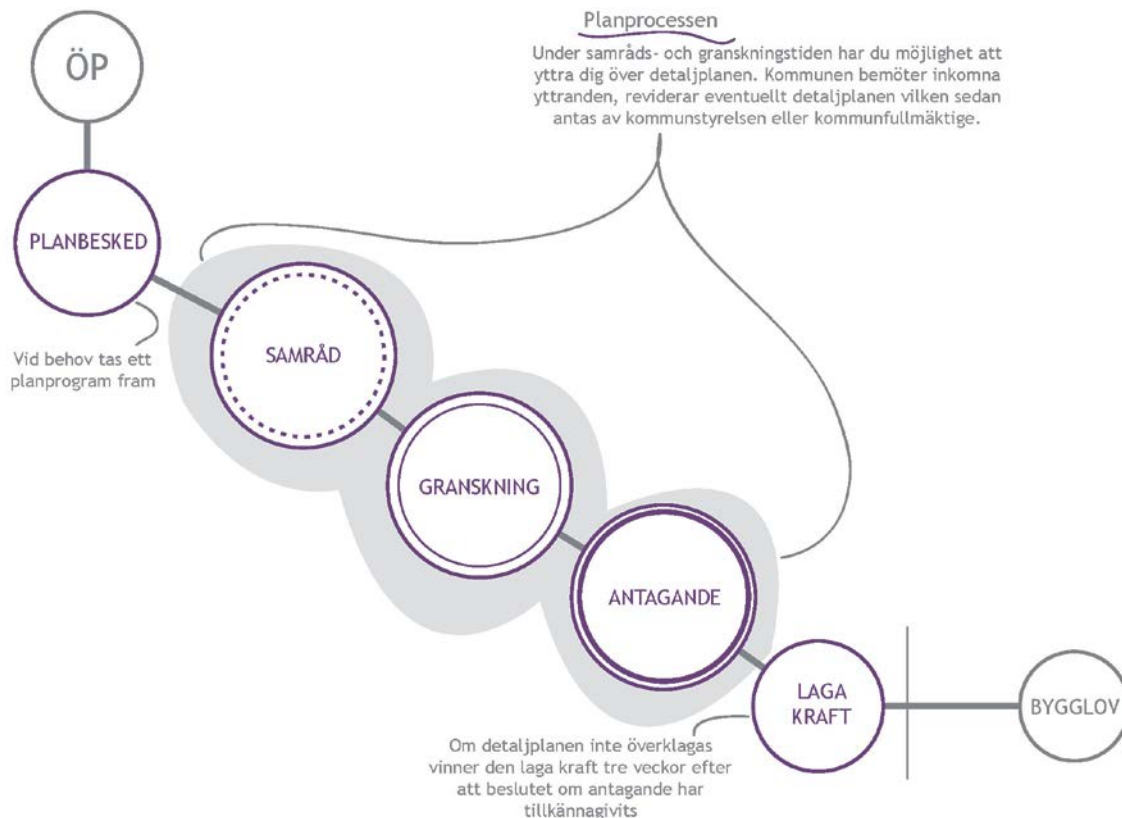
Efter samråd görs i regel vissa ändringar av planförslaget utifrån inkomna synpunkter. När förslaget omarbetats ställs planhandlingarna ut för granskning. Information om planhandlingarna inklusive samrådsredogörelse skickas återigen ut till berörda sakägare, myndigheter etc. och läggs ut på kommunens 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 veckorna 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	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING	9
PLANBESTÄMMELSER	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
ÖVERSIKTSPLAN	13
FÖP	13
PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET	13
DETALJPLAN	14
RIKSINTRESSE KULTURMILJÖVÅRD	14
RIKSINTRESSE KOMMUNIKATIONER	14
VATTENSKYDDSOMRÅDE	14
STRANDSKYDD	14
FÖRUTSÄTTNINGAR	15
NATUR OCH KULTUR	15
BEBYGGELSE OCH SERVICE	15
FRIYTOR	16
GATOR OCH TRAFIK	16
STÖRNINGAR	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
BEHOVSBEDÖMNING	18
BEHOVSBEDÖMNING	18
ARTSKYDDSFÖRORDNING	18

KONSEKVENSBESKRIVNING	18
HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN	18
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR BULLER OCH LUFT	18
MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN	18
NOLLALTERNATIV	18
NATURVÄRDEN	18
KULTURMILJÖVÄRDEN	18
STADSBILD	19
STRANDSKYDD	19
DAGVATTENHANTERING, AVLOPP	19
TRAFIK	19
BULLER	19
GENOMFÖRANDE-BESKRIVNING	20
INLEDNING	20
ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	20
FASTIGHETSÄTTNING M.M.	20
TEKNISKA FRÅGOR	21
EKONOMISKA FRÅGOR	21
ARBETSGRUPP	22

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. För att få en förståelse över planområdet inleds dokumentet med en introduktion som ger en inblick över 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 oklart kan hen bläddra framåt i dokumentet för att få mer bakgrundsinformation.

GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för
Norra Amerika 1 och 2
Ulricehamns kommun
Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till antagandeförslaget till detaljplan hör följande handlingar:

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

Övriga handlingar/ utredningar:

- Geoteknisk utredning februari 2018
- Trafikbullerutredning 2017-03-16
- Solstudie, 2019-02-22

INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva markanvändningen/förtätning av kvarteret Norra Amerika 1 och 2 för bostäder med möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan. Detaljplanen ska även verka för att förstärka och komplettera nuvarande bebyggelse och rumsbildning i området. I framtagandet av planhandlingarna har en geoteknisk utredning och en bullerutredning legat till grund.

Huvuddrag

På uppdrag av Kommunstyrelsen (KS) har Miljö och Samhällsbyggnad fått i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheterna Norra Amerika 1 och 2. Huvudsyftet är att möjliggöra för fler bostäder på fastigheterna Norra Amerika 1 och 2. Det pågår även detaljplaneuppdrag för Krämarens 4 samt för Grodiparken (Lilla Torget), dessa ligger i direkt anslutning till Norra Amerika 1 och 2.

Genomförandet av ovannämnda detaljplaner kommer att inverka 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 Norra Amerika 1 och 2 ger möjlighet till parkeringsgarage under jord vilket anses bidra till en mer effektiv och ekonomisk markanvändning, samt en positiv upplevelse av stadsrummet då färre bilar är synliga i miljön.

Planförslaget för Norra Amerika 1 och 2 medger en förtätning av befintligt kvarter. Bebyggelsen kommer anpassas och förstärka befintlig kvarterstruktur och ge möjlighet för bostäder, kontor och centrumverksamhet.

Genomförandet av detaljplanen kommer att resultera i en ökad exploatering inom planområdet och bebyggelse 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 utformning och utformning av det offentliga rummet.

Detaljplan för Norra Amerika 1 och 2 tar inte någon allmän platsmark i anspråk.

PROCESS

Planprocesserna för detaljplan genomförs med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap 6–37§ PBL. Myndigheter, fastighetsägare, föreningar, 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 om ändringar och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

PLANDATA

Läge och area

Planområdet ligger centralt i Ulricehamns tätort, i direkt anslutning söder om Grodparken och Södra Kullagatan, mellan Sturegatan och Storgatan. Se kartbild nedan.

Norra Amerika 1 har en area på 2116 kvm och Norra Amerika 2 har en area på 802 kvm. Fastigheternas sammanlagda area är 2918 kvm. Del av Bogesund 1:86 ingår även i planområdet och har en area på cirka 130 kvm.

Markägande

Fastigheten Norra Amerika 1 ägs av Grodparken AB.

Fastigheten Norra Amerika 2 ägs av Parkängen Fastigheter AB.

Fastigheten Bogesund 1:86 ägs av Ulricehamns kommun.

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".

Planområdet berör inte något av dessa områden. Detaljplaneområdet omfattas därmed inte av kapitel 4.

Enligt kapitel 5 i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas.

Läs mer i kapitlet "konsekvensbeskrivning".



FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och naturvärden

Marknivån inom planområdet varierar från 177 meter över havet till 180 meter över havet som högsta punkt. I västra delen är en del av planområdet utschaktat.

Inom planområdet finns inga kända naturvärden, däremot angränsar planområdet till såväl Grodparken som Stureparken. Att skapa kopplingar mellan de olika parkerna med hjälp av vegetation inom planområdet anses positivt.

Vegetation kan uppföras som gröna ytor på innergården och som förslagsvis sedumtak på vissa delar av den nya bebyggelsen. Gröna ytor är dessutom en positiv aspekt för dagvattenhantering.

Kulturmiljövården

Eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård är det av stor vikt att utformningen av ny bebyggelse håller en hög arkitektonisk kvalitet. Detaljplaneförslaget reglerar 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 nödvändigtvis 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 fasadmaterial.

BEBYGGELSE

Placering och utformning

Planförslaget innebär att högre bebyggelse blir möjlig inom planområdet. Lucktomten

i nordvästra delen av planområdet medges bebyggas med högsta nockhöjd om +209 meter över havet, vilket motsvarar cirka 9 våningar. Denna höjd är den högsta inom planområdet. Inom resterande planområde tillåts en varierande höjd mellan +190,5 och +195 meter över havet vilket motsvarar 2 till 5 våningar. På innergården ligger idag ett gårdshus som planeras att rivas för att ge plats för ny bebyggelse med en högsta nockhöjd om +195 meter över havet. Utformning av ny bebyggelse ska harmoniseras med befintliga byggnader, en förstärkning av kulturmiljön är av stor vikt. Fasadmaterial ska vara trä, puts och/eller tegel.

Tillgänglighet och trygghet

Ny bebyggelse ska uppföras tillgänglighetsanpassat. 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. Förutsättningen är att allt organiskt material under planerad bebyggelse schaktas bort. Vid projektering bör sättningar kontrolleras/beräknas mer i detalj för att ge tillräcklig information för dimensionering av grundläggningen.

Verksamheter

I förslag till detaljplan har nockhöjden beräknats med en högre takhöjd i gatuplan, detta för att möjliggöra för införande av verksamhetslokaler

exempelvis restauranger, butiker eller caféer.

FRIYTOR

Rekreation

Till samtliga lägenheter bör det finnas tillhörande uteplatser, balkonger eller gemensam uteplats där ljudnivån är acceptabel. Eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till både Grodparken och Stureparken kan dessa platser ses som positiva aspekter för rekreation.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskyddet och ett upphävande i samband med detaljplanarbetet bedöms vara lämpligt. Då planområdet redan ligger i ianspråktaget område saknar ett återupptaget strandskydd betydelse. Flera fastigheter närmre vattnet 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. Förutom infarten till det underjordiska garaget möjliggör planförslaget för separat uppgång från parkeringsgaraget. Placeringen är flexibel inom planområdet och får uppföras på plats som är mest lämplig i förhållande till tillgänglighet, arkitektonisk utformning m.m. Det underjordiska garaget ska vara tillgängligt för fastigheterna Norra Amerika 1 och 2.

Parkering

För att minska inverkan på omkringliggande kvarter och gatustruktur ska parkering anordnas inom fastigheten. Med tanke på den relativt höga exploateringen kommer parkering delvis behöva ske under mark. Beslut om antal parkeringsplatser och cykelparkeringar inom planområdet tas i bygglovsskedet med stöd i gällande parkeringsnorm. En planbestämmelse om att parkering får ske i underjordiska garage samt en planbestämmelse som möjliggör inrättande av en gemensamhetsanläggning har tillskapats i plankartan. Parkering för rörelsehindrade kan anordnas på markplan.

STÖRNINGAR

Buller

En bullerutredning har tagits fram och bilagts planhandlingarna. I förhållande till riktlinjer som trädde i kraft 1 juli 2017 med riktvärden på 60 dB(A) understigs denna ljudnivå på alla sidor av planerad bebyggelse. Det är dock viktigt att poängtera att dessa riktvärden anger maximal ljudnivå och att vid uppförande av ny bebyggelse bör hänsyn tas till bullersituationen. Lägenheter bör utformas för att skapa tysta och lugna miljöer. Planlösning vid nybyggnation ska ske på ett sådant sätt att bullerstörningen inte kan utgöra en hälsorisk för de boende. Eventuella åtgärder kan krävas vid bygglovsskedet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvattenavlopp

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp med anslutningar mot Storgatan, Södra Kullagatan och Sturegatan med flera av varje ledningsslag.

El, tele, bredband och värme

Fjärrvärme och el är anslutet mot Södra Kullagatan och Storgatan. Bredband är anslutet mot Storgatan.

Dagvatten

Dagvattenhantering sker till det kommunala dagvattennätet. Fördröjning av vatten genom exempelvis sedumtak ses som ett positivt inslag för dagvattenhanteringen inom området.

Återvinningsstation

Närmaste återvinningsstation finns belägen vid biogasstationen utmed Strandgatan ca 700 meter från planområdet. Återvinning för avfall från nuvarande och tillkommande bostäder och verksamheter kommer ske i en miljöstation vilken kommer uppföras på passande plats inom planområdet.

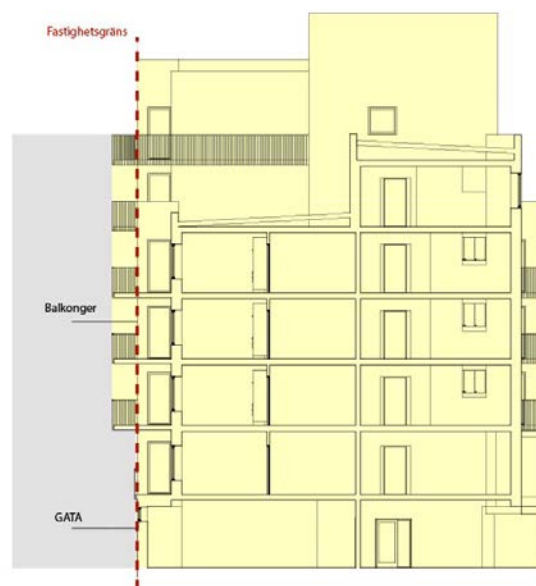
Varumottagningsområde

Befintlig restauranglokal bibehåller inlastning från gården. Skåpbil kan komma in via nya passagen mot Kullagatan. Högre lastbil måste stå på Kullagatan och lasta in via entré mot gata. Nya lokaler får inlastning via entré mot gata.

PLANBESTÄMMELSER

Allmän platsmark

Längs västra delen av planområdet tillåts allmän platsmark GATA samt GATA (B) som reglerar att balkonger får finnas över en fri höjd av 4,5 meter från marken.



Sektion genom huskropp som visar principskiss för planbestämmelsen GATA (B).

Kvartersmark

På kvartersmark tillåts B – bostäder, K-kontor och C - centrumverksamhet. Centrumverksamhet är uppdelad i C₁ och C₂.

C₁ innebär att om centrumverksamhet ska bedrivas får den endast bedrivas i gatuplan och inte på annat våningsplan. Bostäder och kontor får också uppföras/bedrivas i gatuplan. Med gatuplan menas även planet ovan underjordisk parkering även om det planet sticker upp något från marken.

C₂ innebär att i gatuplan får endast centrumverksamhet bedrivas vilket innebär att bostäder och kontor inte får uppföras/bedrivas i gatuplan. I övriga plan får bostäder och kontor uppföras/bedrivas.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Omfattning reglerar högsta nockhöjd i meter över havet (möh) och varierar inom planområdet. I nordvästra hörnet medger planen att höjden får sticka upp i 209 möh vilket är den högsta tillåtna nockhöjden inom planområdet. Därefter gäller olika höjder för olika delar av planområdet.

Inom korsmark får underjordiskt garage med tillhörande uppgångar uppföras. Placeringen av uppgångarna är inte specificerade utan får placeras där det anses mest passande. Inom korsmark får parkeringsplats för rörelsehindrad samt balkonger uppföras. Inglasning av balkonger ska utföras på ett enhetligt sätt.

f₁ innebär att komplementbyggnad får uppföras.

f₂ innebär att loftgång får anordnas.

f₃ innebär att om utrymning ska ske via innergård behöver marken vara tillgänglig för utryckningsfordon.

f₄ innebär att fasadmateriäl ska vara trä, puts och/eller tegel.

Byggnaden i sydöstra delen av planområdet är en äldre byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Värdet grundas bland annat i att byggnadstypen förr var vanlig men idag nästan helt försvunnit och att denna byggnaden har kvar sin ursprungliga karaktär och utformning. För att säkra byggnadernas utformning har planbestämmelserna q₁ adderats till plankartan.

q₁ innebär att byggnaderna har bevarandevärde och inte får förvanskas.

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

Administrativa bestämmelser

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

g₁ innebär att markreservat för gemensamhetsanläggning för underjordisk parkering får anläggas.

ILLUSTRATION

Illustrationerna nedan visar hur byggnaderna kan utformas och placeras. Arkitektfirman som har tagits fram illustrationerna är Cortina & Käll.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Ulricehamns kommun, antagen 2015-10-29, innefattas detaljplaneområdet i de översiktliga riktlinjerna för Ulricehamns centrum. I dessa riktlinjer utpekade utveckling i attraktiva lägen där befintlig infrastruktur och service används och där möjligheten för 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. Norra Amerika 1 utpekade även specifikt som plats för möjlig förtätning i centrum.

FÖP

I den fördjupade översiktsplanen *Växtplats Ulricehamn (2008)* diskuteras för delområde centrum, i vilket Norra Amerika 1 och 2 involveras, 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)*. Norra Amerika 1 ligger inom delområde 1 i planprogrammet vilket är ett område där bostäder och möjlighet till centrumverksamhet, kontor samt service på bottenplan ska finnas. 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 är fördelaktigt med en kombination av trä och puts för att möta de existerande byggnaderna inom området. Taken på nya byggnader ska relateras till befintliga byggnader och bör 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 möjliggöras 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 1980-02-21 och avser hela kvarteret Norra Amerika. Fastigheterna Norra Amerika 1 och 2 är planlagda för centrumbebyggelse i högst två våningar.

Genomförandetid för gällande detaljplan var fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gick ut 1985-05-23.

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 ligger även inom riksintresse för kulturmiljövård RAÅ 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.

VATTENSKYDDSSOMRÅDE

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 generell 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 för Norra Amerika 1 och 2 ligger inom strandskyddsområde. I gällande detaljplanen är strandskyddet upphävt.

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 7 kap 18g§ gäller strandskyddet åter, om detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Marknivån inom området varierar från 177 meter över havet upp till 180 meter över havet. Inom Norra Amerika 1 finns höjdskillnader som tas upp med stödmur. Inom planområdet finns det sparsamt med vegetation, det finns en mindre gräsyta i nordvästra hörnet av Norra Amerika 1.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes 1981. En kompletterande geoundersökning har tagits fram 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.

Historik

Fastigheten Norra Amerika 1 ägdes tidigare av Stubo AB. Lucktomten har stått tom i ett antal år.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde enligt kommunens radonriskkarta.

Risk för höga vattenstånd

En översvämningsskartering över Åsunden, yttre Åsunden och Ätran togs fram 2014/5469734 med bedömning för lägsta nivå för uppförande av ny bebyggelse. Lägsta nivå för parkeringsgarage under jord inom planområdet beräknas till ca 177,5 möh, vilket är klart högre än högsta nivå för Åsunden. Bedömningen är

därmed att det inom planområdet inte finns risker för påverkan av höga vattenstånd.

Naturvärden

Det finns inga kända naturvärden inom planområdet.

Kulturmiljövärden

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

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fast fornlämning. En arkeologisk förundersökning har tagits fram under våren 2018 och bilagts handlingarna. Vid undersökningen påträffades inga lämningar som motiverar ytterligare undersökningar.

BEBYGGELSE OCH SERVICE

Bebyggelse

På Norra Amerika 1 finns tre byggnader. Centralt längs med Södra Kullagatan ligger en byggnad som uppfördes 1937, där huserar idag en Kinarestaurang och ett par lägenheter. Byggnaden i det nordöstra hörnet av fastigheten uppfördes 1994, där är ett Apotek etablerat. I angränsning till Norra Amerika 2 ligger en garagelänga.

På Norra Amerika 2 finns en byggnad längs gågatan vilken är nämnd i Ulricehamns centrum, stadsbild och bebyggelse (1986) som en byggnad i grupp II angående dess bevarandevärde. Byggnadens proportioner, byggnadsvolym och fönsteröppningar är välanpassade till den äldre bebyggelsen och klassas som bevarandevärd. På fastigheten ligger en äldre gårdsbebyggelse vilken uppfördes någon gång under 1920-talet. Ett yttrande från Västarvet har bilagts handlingarna vilket förtydligar värdet av

gårdsbebyggelsen. I yttrandet poängteras vikten av att bevara gårdsbebyggelsen då en tidigare gjord utredning över Ulricehamn har visat "att över 50% av så kallad komplementbebyggelse eller gårdsbebyggelse har försvunnit. Den del av Ulricehamns historia som handelsstad och tidig industristad har i stor utsträckning försvunnit vilket gör att de delar som fortfarande finns kvar är synnerligen viktig att bevara." Värdet förklaras även i att gårdsbyggnaden har mycket av sin ursprungliga karaktär och utformning kvar, framförallt tegelfasaden och mönstermurade detaljer ovanför fönstren. Dessutom menar Västarvet att "gårdshuset berättar om en tid som försvunnit då verkstäder, uthus och en stor del av handeln skedde in på gårdarna."

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 250 meter från planområdet och Lidl ca 400 meter från planområdet.

FRIYTOR

Rekreation

De närmsta parkerna är Grodparken och Stureparken. Grodparken ligger i direkt anslutning till planområdet och Stureparken ligger direkt väster om planområdet. I Stureparken finns lektytor för barn.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och trafik

Väster om planområdet går Sturegatan vilken trafikeras i båda riktningar. Norr om planområdet går Södra Kullagatan vilken är en enkelriktad gata med trafikanter från Sturegatan mot Boråsvägen. Öster om planområdet går Storgatan vilket är Ulricehamns gågata. Planområdet har två infarter, en från Sturegatan och en från Södra Kullagatan samt Storgatan.

Gång- och cykelvägar

Längs västra och norra sidan av planområdet går trottoarer som är avsedda för fotgängare. Ett gångstråk går även genom Grodparken, vilken är placerad i direkt anslutning norr om planområdet. I dagsläget finns inga cykelleder utpekade längs med planområdet. Närmast cykelled hittas längs Bogesundsgatan (ca 100 m) öster om planområdet. Väster om planområdet utmed Strandgatan (ca 150 m) finns en cykelled som utgör 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.

Parkering

På planområdets innergård finns ett antal parkeringsplatser på marknivå.

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 påvisar att ljudnivån mot Sturegatan uppgår till maximalt 60 dB(A). Utredningen är gjord efter förordningen (2015:216) 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.

Vid fasaderna mot Sturegatan beräknas ekvivalent ljudnivå upp till 59 dB(A). 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 den bilagda bullerutredningen.

Solstudie

En solstudie har tagits fram av Cortina & Käll 2019-02-22 som redovisar skuggning från ny bebyggelse. Såväl befintlig som ny högre bebyggelse skapar skuggor vilket mer eller mindre påverkar intilliggande bebyggelse. Den högre byggnadsvolym och nockhöjd som medges i detaljplanen påverkar främst skuggbildningen som uppstår på innergården på morgonen och kvällen.

För mer information se den bilagda solstudien.

Farligt gods

Vägarna längs med planområdet är inte utpekade som primär eller sekundär transportled för farligt gods.

Tillgänglighet inom fastighet

Tillgängligheten till de befintliga byggnaderna inom planområdet bedöms god med entréer i markplan.

Brandskydd och utrymning

Om utrymning från byggnaden förväntas ske med räddningstjänstens stegbil får byggnaderna maximalt ha 23 meter till fönstrets eller balkongräckets nedre kant och endast innehålla bostäder, kontor, industri eller liknande. Räddningstjänsten behöver kunna komma åt minst ett fönster i varje lägenhet. I annat fall behöver räddningsvägar skapas. Räddningsvägen ska vara skyltad och snöröjas vintertid. Vid byggnationen av ett underjordiskt garage som räddningstjänsten förväntas köra på ska bärförmågan av garagets tak särskilt beaktas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp med serviser mot Storgatan, Södra Kullagatan och Storgatan. Dagvattenavloppet leds mot söder och ut i sjön. De tekniska förutsättningarna bedöms som goda.

El, tele, opto, bredband och värme Fjärrvärme och el är anslutet mot Södra Kullagatan och Storgatan. Bredband är anslutet mot Storgatan.

Avfall

Avfall från nuvarande bostäder och verksamheter sköts med soptunnor på västra och östra innergården. Närmsta

återvinningsstation ligger belägen ca 700 meter från planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING

BEHOVSBEDÖMNING

Bilagt finns en behovsbedömning av planen. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) enligt Miljöbalken har inte upprättats eftersom planen inte innebär någon betydande påverkan som avses i PBL 5:18 av miljö, hälsa, hushållning av mark och vatten och andra naturresurser. En enklare konsekvensbeskrivning infogad i planbeskrivningen har bedömts räcka.

ARTSKYDDSFÖRORDNING

Kommunen bedömer att planområdet inte har sådana kvaliteter 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 kan minska 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 för 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 två våningar. Möjligheten att bygga ett underjordiskt parkeringsgarage försvåras då nuvarande plan har prickmark på stora delar av planen vilken 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 inte 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 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. Att visa på byggnation i olika tidsepoker möjliggör för betraktaren att i stadsrummet se historiens olika epoker. Likväl är det viktigt att nya byggnader uppförs på ett sätt som anpassas till befintliga byggnader, detta genom exempelvis materialval och taklutning. 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 befintlig.

STADSBILD

Förslag till detaljplanens planbestämmelser medför att stadsbilden kan komma att förändras då detaljplanen möjliggör för högre bebyggelse inom kvarteret än vad som i dagsläget finns på platsen.

STRANDSKYDD

Planområdet ligger inom redan ianspråktaget område där strandskyddet saknar betydelse, detta med anledning till att det redan finns uppförda byggnader närmre vattnet. Upphävandet av strandskyddet föreslås enligt punkt 1 i PBL 7 kap § 18c 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 detaljplanarbetet.

DAGVATTENHANTERING, AVLOPP

Dagvattenhantering sker till det kommunala dagvattennätet. Fördröjning av dagvatten uppmuntras.

TRAFIK

I och med att förslag till detaljplan medför möjlighet till fler bostäder kan trafikmängden i området komma att öka något. 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 2019
antagande	fjärde kvartalet 2019

Antagen lagakraftvunnen detaljplan beräknas finnas i fjärde kvartalet 2019.

Genomförande av planen beräknas att inledas 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

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark inom planområdet. Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

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
- dagvattenledningar

Fastighetsägare

- egen byggrätt samt övriga anläggningar på kvartersmark

Avtal

Exploateringsavtal kommer inte att tecknas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

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

FASTIGHETSBLDNING M.M.

Planen medger utbyggnad av balkong över kommunal mark. Rätten till utrymmet som ianspråktas behöver säkerställas genom fastighetsbildning eller servitut. Se bild under rubriken allmänna platser på sidan 10.

TEKNISKA FRÅGOR

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. Fördröjning av dagvatten uppmuntras.

Vid en eventuell brand är det viktigt att miljöfarligt släckvatten som uppstår samlas upp och tas om hand. Samlas inte släckvattnet upp och tas om hand kan det utgöra en betydande miljöbelastning. Parkeringsgarage bör utformas utan golvbrunn/dagvattenutlopp eller annat system för att säkerställa att kontaminerat släckvatten vid en eventuell brand inte når recipienten.

El/tele, bredband och uppvärmning

Fjärrvärme och el finns anslutet till planområdet. Detaljprojektering av el/tele, bredband och uppvärmning genomförs av ansvarigt bolag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för planen och dess genomförande består av kostnader för planering.

Ulricehamn 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 anslutningar till va-nätet enligt gällande taxa.

Gatukostnader

Ingen utdebitering av gatukostnader kommer att krävas.

ARBETSGRUPP

I arbetet med detaljplanen har medverkande tjänstemän varit:

Ebba Wisborg, planarkitekt
Eva Öhlund, enhetschef plan
Pär Norgren, vik. enhetschef plan
Lars Stokka, stadsarkitekt
Elin Kajander, planarkitekt
Robin Enqvist, planarkitekt
Viktoria Oscarsson, kart- och mättekniker
Henrik Wetterholm, bygglovingenjör
Pia Ketonen Bertilsson, trafikplanerare
Fredrik Larsson, exploateringsingenjör
Angelica Augustsson, exploateringsingenjör
Sanna Andersson, utredare
Tomas Brolin, Ulricehamns Energi AB

MILJÖ OCH SAMHÄLLSBYGGNAD

Andreas Ekman
Tf. 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)