

Styrdokument

RIKTLINJER FÖR STADSBYGGNAD I ULRICEHAMN



Våra styrdokument

[Normerande]

Policy - Vår hållning, övergripande
Riktlinjer - Rekommenderade sätt att agera
Regler - Absoluta gränser och ska-krav

[Aktiverande]

Strategi - Avgörande vägval och strategiområden från fullmäktigeberedningar
Program - Avgörande vägval och programområden från andra än fullmäktigeberedningar
Plan - Uppdrag, tidsram och ansvar

Innehåll

1	Bakgrund	4
2	Syfte	4
3	Tidigare ställningstaganden	4
3.1	Fast fornlämningsområde och Riksintresse.....	4
4	Övergripande riktlinjer.....	6
4.1	Förtätning och blandstad.....	6
4.2	Kvarterstruktur	7
4.3	Arkitektur och gestaltning	7
4.4	Naturliga förutsättningar och naturvärden	8
5	Riktlinjer för olika områden.....	9
5.1	Riktlinjer för den äldre stadskärnan	9
5.2	Riktlinjer för naturområden, gröna rum och parkområden	10
5.3	Riktlinjer för bostadsområden	11
5.4	Riktlinjer för verksamhetsområden.....	12

1 Bakgrund

Befolkningsmängden i Ulricehamns kommun ökar och likt många andra kommuner i Västra Götaland har Ulricehamn ett underskott på bostäder i centralorten och kommunen i stort.¹ En ökad befolkning ställer högre krav på kommunens verksamheter, tillgången till bostäder och den byggda miljön. Den byggda miljön är en av flera faktorer som bidrar till en stads attraktionskraft.

Ulricehamn har många kvaliteter som bidrar till stadens attraktivitet. Småstadsidyllen, kopplingen till Åsunden och närheten till naturen är några av stadens egenskaper. Dessa egenskaper ska tas tillvara i utvecklingen av Ulricehamn. I den byggda miljön är utformning och gestaltning av stadens rum viktiga pusselbitar. En medveten utformning av stadens olika rum bidrar till att skapa trevliga miljöer där människor känner sig trygga.

För att uppnå detta står förtätning och skapandet av en blandstad i centrum för Ulricehamns stadsutveckling. Både förtätningen och blandstaden resulterar i många positiva effekter men bidrar även till utmaningar, där avvägningar mellan olika intressen måste ske. För att uppnå en god stadsförnyelse krävs vägledning och samsyn vid intresseavvägningar. Riktlinjer för stadsbyggnad är därför viktiga i skapandet av en trevlig, attraktiv och välfungerande stad.

2 Syfte

Syftet med riktlinjerna är att verka vägledande i frågor som berör arkitektur, gestaltning och utvecklingen av den byggda miljön. Riktlinjerna ska även spegla kommunens intentioner gällande stadsbyggnad.

3 Tidigare ställningstaganden

Lagar, regler och förordningar sätter ramar för hur kommunen kan styra utvecklingen av den byggda miljön. Utvecklingen påverkas också av att delar av Ulricehamns stad är utpekade som fast fornlämningsområde och riksintresse för kulturmiljövård. Utöver det finns flera tidigare kommunala ställningstaganden och styrdokument som ska följas, till exempel översiktsplanen och planprogram.

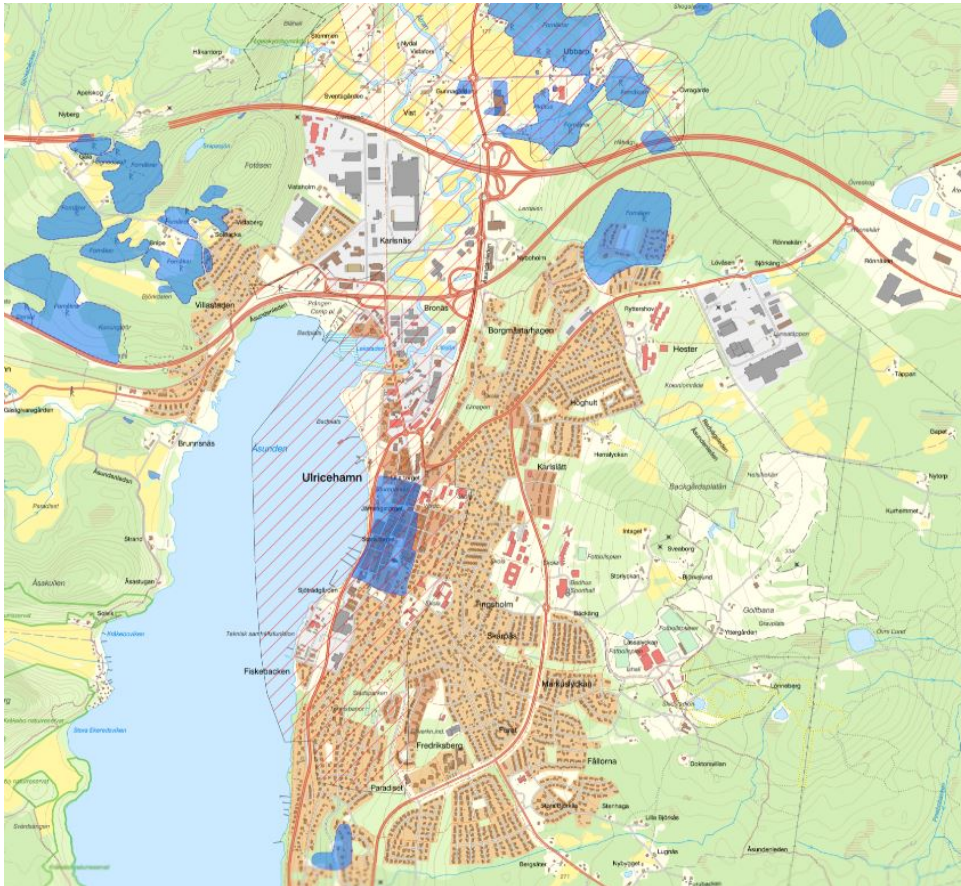
3.1 Fast fornlämningsområde och Riksintresse

Stora delar av Ulricehamns stadskärna är utpekade som fast fornlämningsområde av Riksantikvarieämbetet. Inom detta område förväntas ett kulturlager från medeltiden att påträffas vid utgrävningar.² Ulricehamns stadskärna är också, tillsammans med Ätrans dalgång, utpekade som riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset yttrar sig i Ulricehamns

¹ Bostadsmarknadsanalys Västra Götalands län 2019, Länsstyrelsen

² Fornsök, RAÅ-nummer: Ulricehamn 65:1. Riksantikvarieämbetet.

stadskärna utifrån kvarvarande medeltida gatunät, byggnader och torgbildning. Byggnader som är av betydelse för riksintresset är den medeltida kyrkan, rådhuset och den småskaliga stadsbebyggelsen från 1700- och 1800-talet samt sekelskiftets utvidgningsområden med terränganpassade planmönster och villabebyggelse.³



Figur 1. Fast fornlämningsområde (blå markering) samt riksintresse för kulturmiljövård (röd streckad).

³ Riksintresse för kulturmiljövården – Västra Götalands län (O). Riksantikvarieämbetet.

4 Övergripande riktlinjer

Riktlinjerna som presenteras i detta avsnitt gäller för hela Ulricehamns kommun, men vikten ligger vid stadsrummets utformning och bebyggelse. Riktlinjerna delas in i tre områden: förtätning och blandstad, arkitektur och gestaltning och slutligen naturliga förutsättningar och naturvärden.

4.1 Förtätning och blandstad

Förtätning innebär nybyggnation inom redan befintlig bebyggelse, vilket leder till ett mer effektivt nyttjande av marken. Detta kan ske på många olika sätt, bland annat genom att bebygga överdimensionerade markparkeringsplatser, industriområden eller sparsamt använda kvartermark. Förtätning kan även ske genom vertikal förtätning samt genom att bygga på lucktomter och mellanrum. Det resulterar i en tätare stadsstruktur och minskade avstånd mellan byggnaderna. Förtätning kan vara ett verktyg för att uppnå en blandstad. En blandad stad innebär att flera olika funktioner som bostäder, kontor, affärer, caféer, restauranger, frisörer och andra verksamheter samsas inom samma område. Med fler målpunkter rör sig fler människor i stadsrummet vilket i sin tur ofta upplevs som ett tryggare stadsliv.

- En blandstad bör eftersträvas, vilket innebär att det finns en variation i byggnaders utformning som inkluderar olika höjdskalor.
- Vid byggnation bör hänsyn tas till siktlinjer i området.
- Vid förtätning bör lucktomter och mellanrum bebyggas.
- Vid förtätning bör möjligheten att bygga vertikalt eftersträvas.
- Sträva efter att komplettera bostadsområden med handel och service.
- Parkering bör ske i underjordiska garage eller parkeringshus för att nyttja marken effektivt.



Figur 2. Illustration Ulricehamn från söder.

4.2 Kvarterstruktur

De identifierade värdebärande egenskaperna för ett område ska vara vägledande vid ny bebyggelse. Värdebärande egenskaper för ett områdes kvarterstruktur kan vara skala och volym, placering, grönstruktur.

Att ta i beaktning

- Vid nybyggnation av områden med slutna kvarter:
 - De olika kvarteren bör ha en variation, vad gäller byggnadsvolym och utformning.
 - Innergårdarna bör bestå av en varierande grönska.
 - Bottenvåningar bör erbjuda möjligheter för etablering av service och verksamheter.
- Vid nybyggnation av områden med öppna kvarter:
 - Lägenheter och bostadsgårdar bör utformas för att maximera ljusinsläpp.
 - Bostadsgårdar ska erbjuda mötesplatser där utformning av grönytor, möblemaning och belysning samspelar för att skapa en trivsamt miljö.
 - Den öppna delen i ett öppet kvarter bör inte ligga i direkt anslutning till gaturummet, utan en grön buffert ska finnas mellan byggnader och gaturummet.

4.3 Arkitektur och gestaltning

Riktlinjerna inom arkitektur och gestaltning gäller för såväl enskilda byggnader som större bebyggelseprojekt, det offentliga rummet och den byggda miljön i stort.

- Staden ska utvecklas med ett helhetsperspektiv. Vid exploatering ska hänsyn tas till angränsande områden.
- All bebyggelse ska gestaltas omsorgsfullt för att förstärka stadens attraktivitet. Landskaps- och byggnadsarkitektur ska hålla hög kvalitet.
- Byggnader och/eller delar av byggnader samt byggnadsdetaljer med höga arkitektur- och kulturhistoriska värden ska bevaras.
- Belysning, ljussättning och offentlig konst ska användas för att skapa trygga miljöer och mötesplatser. Platser som idag upplevs som otrygga bör belysas.
- Identifierade värdebärande egenskaperna för ett befintligt område ska vara vägledande vid ny bebyggelse. Exempel på värdebärande egenskaper kan vara skala och volym, placering, materialval och färgsättning.
- Utmärker sig en nybyggnation gentemot omgivningen, till exempel genom skala eller volym, ställs högre krav på arkitektur och gestaltning.

4.4 Naturliga förutsättningar och naturvärden

Ulricehamn har ett unikt läge med sin lutning ner mot Åsunden. Utöver det finns naturvärden i själva staden som är värda att bevara.

- Bebyggelse ska anpassas efter markens naturliga förutsättningar. Stadens lutning mot Åsunden används vid ny bebyggelse.
- Vid all ny bebyggelse ska en värdering av naturvärden göras. Målet ska vara att naturvärden bevaras och i andra hand kompenseras.
- Siktlinjer ner mot Åsunden ska beaktas vid all nybyggnation.
- Balkonger och takterrasser för att nyttja vyer mot Åsunden eller staden kan med fördel uppföras. Takterrasser bör inte uppta hela takytan.
- Vid en förtätning bör inte befintliga park- och naturområden tas i anspråk.

5 Riktlinjer för olika områden

5.1 Riktlinjer för den äldre stadskärnan

Ulricehamns historia som handels- och hantverksstad går tydligt att urskilja i den äldre stadskärnan⁴. Stadsrummets karaktärsdrag med historiska kopplingar i form av rumsbildningar, stråk, marktäckningsmaterial och olika gestaltningselement är viktiga medskapare av miljön. Dessa värden är viktiga att bevara och utveckla.

⁴ Med den äldre stadskärnan åsyftas området som är klassat som fast fornlämningsområde enligt Riksantikvarieämbetet.

Övergripande

- Nuvarande gatu- och kvartersstruktur ska bevaras. Gränderna ned mot Åsunden utgör särskilt viktiga särdrag för området och ska bevaras.
- Innergårdar med gårdsbebyggelse utgör viktiga värdebärande egenskaper för området och ska värnas.
- För ny bebyggelse ska den omgivande bebyggelsens karaktär som är värdebärande vara vägledande.
- För att främja centrumhandeln och en levande stadskärna ska det finnas utrymme för både handel, service, kontor och bostäder.

Utformning

- Bebyggelsens olika tidlager ska fortsätta att vara synliga. Ny bebyggelse ska tillföra ytterligare ett tidlager.
- Vid byte av entrédörrar, fönster och andra detaljer ska originalutförandet vara vägledande.
- Byggnader ska utformas med tegel, trä och/eller putsfasader. Fasaderna ska följa den tidigare färgskalan. Tegelfasader ska vara i mörkrött eller gult tegel. Trä- och putsfasader ska vara gula, rosa, ljusgröna, gråa eller vita.
- Taklutningar och takutsprång ska anpassas till omkringliggande bebyggelse. Takmaterialet bör antingen vara enkupigt rött lertegel eller olackerad plåt i titanzink.
- Asfalt som markbeläggning bör undvikas.

5.2 Riktlinjer för naturområden, gröna rum och parkområden

Naturområden, gröna rum och parkområden har en stor betydelse för en stad. Förutom att erbjuda rekreation och ökad trivsel bidrar dessa områden till att skapa en mer hållbar stad. Växter, buskar och träd erbjuder funktioner som på flera sätt gynnar människan, så kallade ekosystemtjänster. Stadsnära grönska bidrar bland annat till att rena luft och dagvatten samt erbjuder habitat till fåglar, insekter och andra djur. Träd och växter avger syre och fukt som på varma sommardagar kan ha en avkylande effekt. Med en vision om en tätare stad är det viktigt att bevara befintliga grönområden, men även att anlägga nya.

- Gröna områden bör bevaras och utvecklas.
- I nya stadsdelar bör gröna områden eller parker anordnas.
- Utveckla och inkludera öppna dagvattensystem i grönområden.

- I park- och naturområden ska barn och ungas behov tillgodoses. Skiftande terräng, goda sol- och skuggförhållanden och varierande grönska som uppmuntrar till lek är att föredra.
- En plats med grönska bör finnas inom 50 meter från hemmet.
- Offentliga grönområden, med möjlighet till bollspel och lek bör finnas inom 200 meter från hemmet.



Figur 3. Illustration blandstad i park

5.3 Riktlinjer för bostadsområden

Ulricehamn domineras av bostadsområden som inkluderar villor, kedjehus och radhus. Fristående villor är den vanligaste typen av småhusbebyggelse i Ulricehamn. Villor med arkitektur- och byggnadshistoriska värden finns runt om i Ulricehamn och har en stor variation vad gäller volym, gestaltning, material och form. Denna variation beror på att husen uppfördes under olika tidsepoker.

- En blandbebyggelse bör eftersträvas vilket innebär att det bör finnas en variation mellan olika upplåtelseformer och hustyper. Det bör även finnas en variation mellan enfamiljshus, tvåfamiljshus och flerfamiljshus vid planering av nya bostadsområden.
- Byggnader med höga kulturhistoriska värden ska bevaras.
- De identifierade värdebärande egenskaperna för ett befintligt område ska vara vägledande vid ny bebyggelse. Exempel på värdebärande egenskaper kan vara skala och volym, placering, kvartersstruktur, grönstruktur, materialval och färgsättning.
- Variationen inom småhusbebyggelsen ska ses som en tillgång. I nya områden med småhusbebyggelse är variation inom bebyggelsen önskvärd.



Figur 4. Illustration Terrasshus

5.4 Riktlinjer för verksamhetsområden

Verksamhetsområde syftar till områden som domineras av olika typer av mer storskalig verksamhet. Detta innefattar bland annat industri- och lagerlokaler, skrotupplagor, stormarknader och större butiker för handel av sällanköpsvaror.

- Verksamhetsområden ska i första hand lokaliseras till områden som inte är lämpliga för boendemiljöer.
- Verksamhetsbyggnader bör inramas med gröna strukturer som till exempel gräsmattor, ängsmark, träd och buskage.
- Byggnadsvolymer ska anpassas i skala efter området där verksamheten är belägen.
- I nya verksamhetsområden ska gaturum och landskapsbild gestaltas omsorgsfullt.

Figur 5. Illustration Verksamhet i grönska