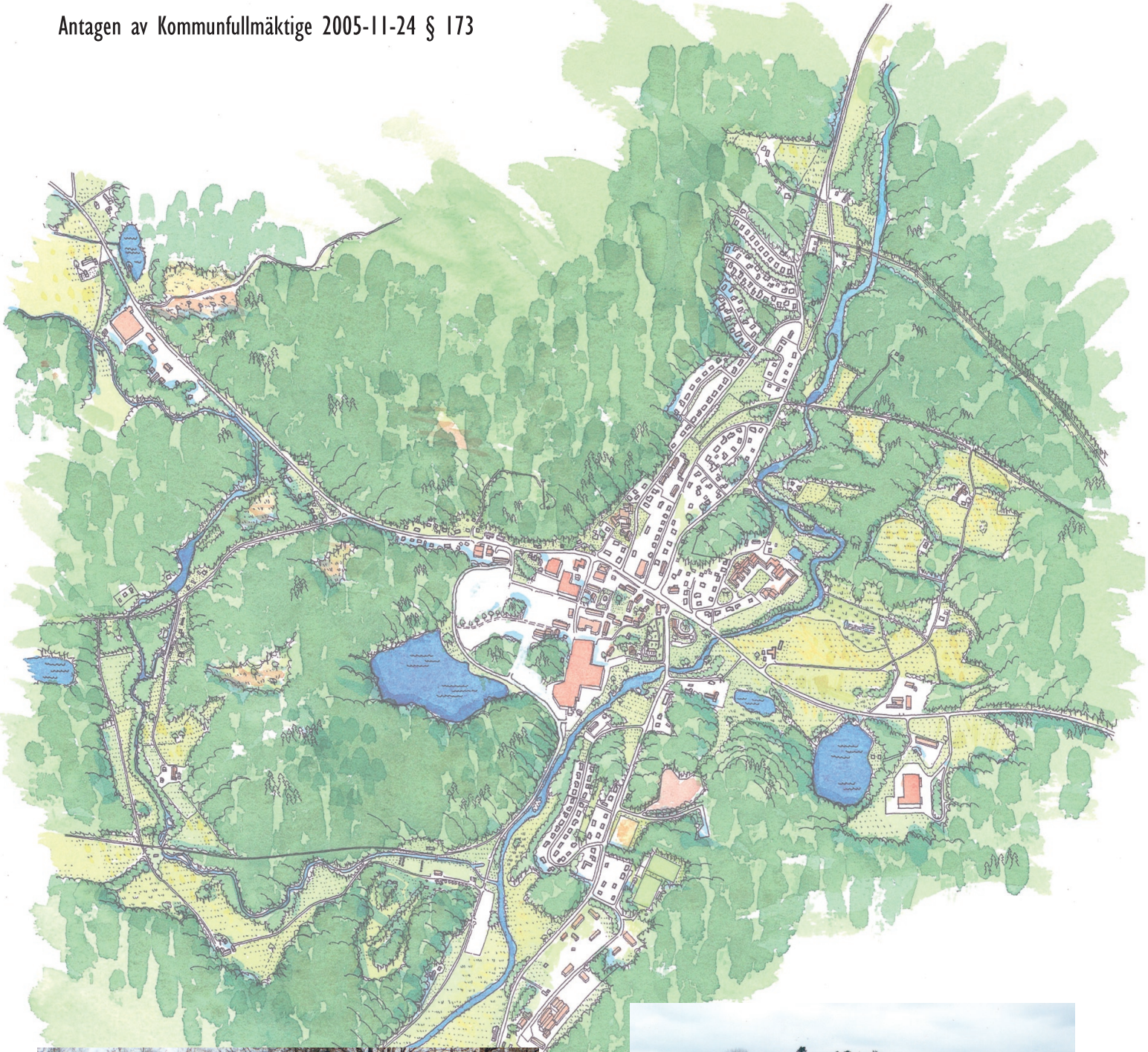
DELÖVERSIKTSPLAN FÖR ULLARED FALKENBERGS KOMMUN

Antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24 § 173



Stadsbyggnadskontoret
September 2004
Reviderad September 2005

ÖVERSIKTSPLAN-
ETT STRATEGISKT DOKUMENT

Översiktsplanen för Ullared är en fördjupning av den kommunomfattande översiktsplanen för Falkenbergs Kommun. Översiktsplanen är ett strategiskt dokument som visar vilket intresse som prioriteras för olika mark- och vattenområden i ett längre perspektiv (ca 10-15 år). Planen är inte juridiskt bindande utan skall vara vägledande för beslut i frågor som rör användningen av mark- och vattenområden, t ex inför detljplanering och bygglovsprövning. En översiktsplan skall också ge kommuninvånare, markägare och andra intressenter information om vilken användning av mark och vatten som kommunen bedömer lämplig.

Översiktsplanen skall, efter samråd och utställning, antas av kommunfullmäktige. Planen blir därigenom gällande som ett kommunpolitiskt program för hur mark- och vatten skall nyttjas i enighet med Plan- och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken (MB).

Delöversiktsplanen har tagits fram av en projektgrupp bestående av:

Göran Berg	GF Konsult AB
Michaela Kleman	GF Konsult AB
Martin Nord	GF Konsult AB
Björn Lundberg	Stadsbyggnadskontoret
Johan Risholm	Stadsbyggnadskontoret

Sammanfattning s 5

1. Inledning s. 7

2. Planer, Beslut, Förordnande s. 8

3. Ullared Idag s. 11

4. Ullared i Framtiden s. 23

5. Planens Konsekvenser s. 31

6. Rekommendationer s. 34

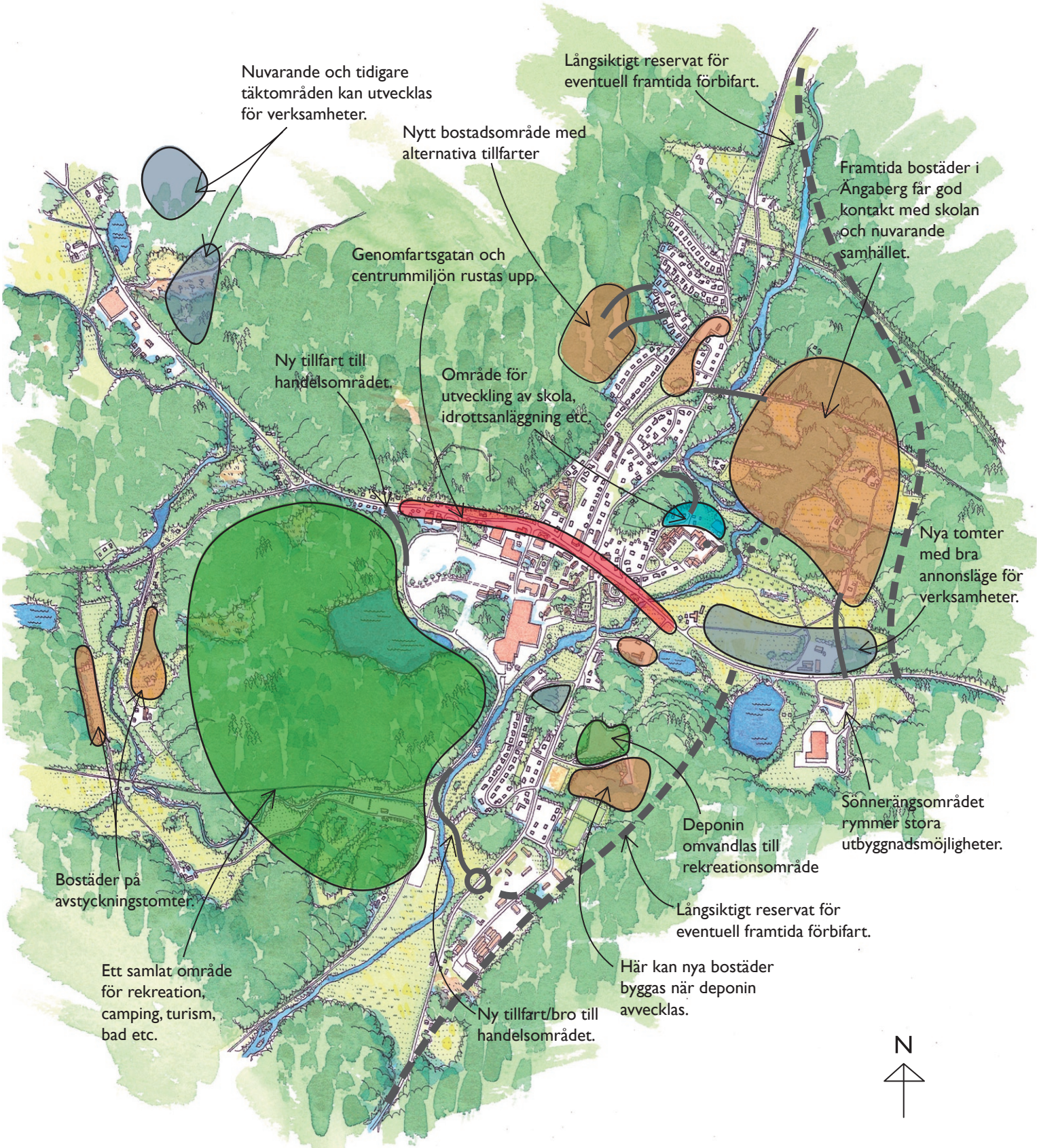
FÖRORD

Detta förslag till delöversiktsplan för Ullared är resultatet av ett planarbete som pågått under drygt tre år. Ett första förslag, ”Vision Ullared” var föremål för samråd under sommaren 2002. ”Vision Ullared” var med avsikt utformat som ett öppet och diskuterande förslag. Syftet var att sporra till en vital debatt om framtidsfrågorna. Diskussioner fördes med representanter för boende, näringsidkare och markägare. Ett allmänt informationsmöte hölls i bygdegården i juni 2002. Under samrådstiden inkom synpunkter som har behandlats i en särskild redogörelse, upprättad i februari 2003 och reviderad i september 2004. I samband med remisskedet fick de komplicerade trafikfrågorna en särskilt stark betoning.

Det nu aktuella förslaget är resultatet av en detaljering av idéerna i ”Vision Ullared”, samt en bearbetning utifrån de synpunkter som inkom under samrådstiden. Efter utställning och eventuella revideringar, avses planen föras till kommunfullmäktige för antagande.

Planens handlingar:
- Denna planbeskrivning, september 2004, rev september 2005
- Huvudkarta ”Mark- och vattenanvändning”, september 2004, rev september 2005
- Karta ”Restriktioner och anspråk”, september 2004, rev september 2005

SAMMANFATTNINGSKARTA



Sammanfattning

Ullared är ett litet samhälle som är unikt i sitt slag! Här finns ett extremt handelsutbud med en växtkraft som saknar jämförelse, åtminstone i Sverige! Ullared har också en väl utbyggd samhällsservice, samt stora natur- och rekreationsvärden. Förslaget till Delöversiktsplan för Ullared tar sin utgångspunkt i att här finns en god utvecklingspotential!

En tydlig samhällsstruktur

Ullareds roll som centralort i östra delen av kommunen skall bestå och utvecklas. ”Ullaredsbornas Ullared” och ”Sveriges Ullared” skall kunna utvecklas och gestaltas till en attraktiv helhet. Samtidigt måste gränsen mellan handelsområdet och övriga samhället vara tydlig.

I Ullared finns flera attraktiva lägen för bostäder

För att inte Ullared som bostadsort skall stagnera måste det finnas möjlighet att bygga nya bostäder. Ängaberg är Ullareds långsiktiga utbyggnadsområde för bostäder. Marken är i privat ägo. Också vid Furet och vid Hedenområdet kan nya bostäder byggas i god kontakt med övriga samhället. Längs Hjärtaredsån kan bostäder på större ”avstyckningstomter”, utan krav på detaljplan byggas. Natur- och kulturvärdena måste dock säkras. I den centrala delen av samhället finns vissa mindre förtätningsmöjligheter.

Handel och industri har utvecklingsmöjligheter

Handeln har ännu relativt goda utbyggnadsmöjligheter i gällande detaljplaner. Attraktiv industrimark med annonsläge kan skapas längs Väg 153 vid Ängabergsområdet. Vid Hjärtared kan nuvarande och tidigare täktområden vidareutvecklas för verksamheter.

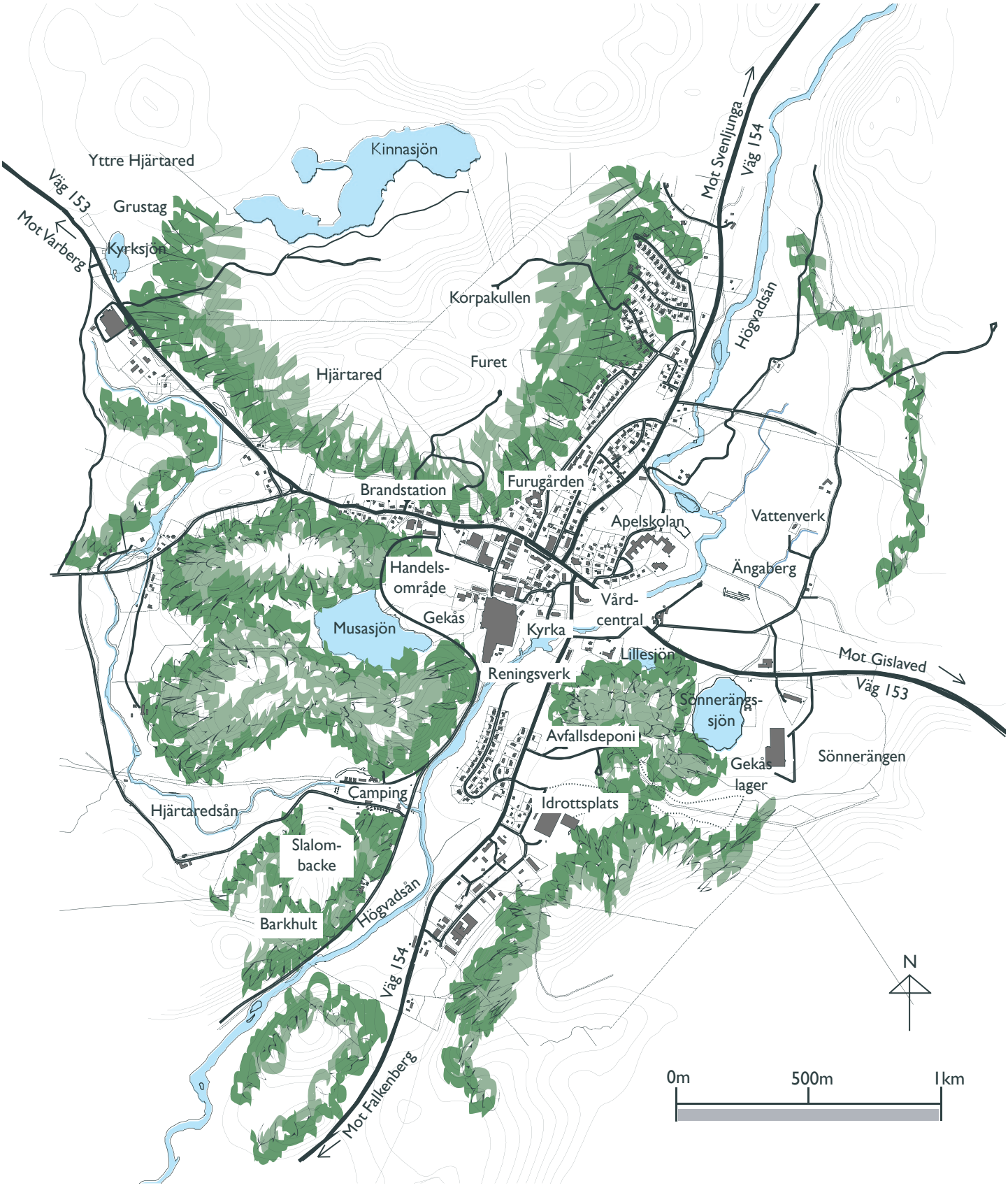
Trafiksituationen i samhället förbättras

Trafikkaos uppstår allt oftare i centrala Ullared. Säkerhet och framkomlighet i centrum måste förbättras. Väg 153 genom samhället utformas som ”miljöprioriterad genomfart”. En ny vägförbindelse söderifrån från Väg 154 över Högvadsån till handelsområdet behövs för att avlasta trafiken i centrum. Reservat för en framtida förbifart öster om samhället bibehålls. Ett sammanhängande trafiksäkert gång- och cykelvägnät skapas genom komplettering av vissa stråk.

Rekreations- och fritidsmöjligheterna förbättras

Satsningar på rekreation och fritidsaktiviteter görs så att de kommer både turismen och invånarna till del. Campingen ges utvecklingsmöjligheter. Området kring Musasjön utvecklas som rekreationsområde. En framtida sporthall kan lokaliseras intill Apelskolan.

ÖVERSIKTSKARTA



1 INLEDNING

Varför görs en delöversiktsplan för Ullared? Vem har tagit initiativet och hur genomförs arbetet?

Bakgrund

Varje kommun skall ha en antagen kommuntäckande översiktsplan enligt Plan- och Bygglagen (PBL). För Falkenbergs kommun gäller ÖP 90 (antagen 1990-06-28). I översiktsplanen står att kommunen avser göra fördjupade översiktsplaner (s k delöversiktsplaner) för delar av större tätorter och för hela samhällen, däribland Ullared. 1996 påbörjades arbetet med en delöversiktsplan. Det fullföljdes inte bland annat på grund av att arbetet med den omfattande detaljplanen för Gekås och utbyggnaden i centrumområdet prioriterades. 2001-02-22 beslutade Kommunfullmäktige att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta en delöversiktsplan för Ullared.

Syfte: klara regler och engagemang

Delöversiktsplanen för Ullared har två huvudsyften. Den skall visa hur mark- och vattenområdena skall användas i framtiden och tydligt visa hur olika intressen skall vägas samman. Delöversiktsplanen skall ge stöd vid framtida detaljplanering och vid bygg- och marklovsprövning.

Det andra syftet är att arbetet med delöversiktsplanen skall inspirera Ullaredsborna att engagera sig i en diskussion om samhällets framtid. Denna diskussion kan förhoppningsvis leda fram till gemensamma idéer om framtidens Ullared.

Tillvägagångssätt

Arbetet med ”Vision Ullared” bedrevs under hösten 2001 och våren 2002. Informella diskussioner hölls med referensgrupper för boende, näringsliv och markägare. De anställda på Gekås svarade på enkäter och skolungdomar utförde trafikräkningar. Avsikten var att i ett tidigt skede ta tillvara lokal kunskap och engagemang. Under tiden 2002-06-03 till 2002-09-04 genomfördes samråd med allmänheten och berörda myndigheter. Ett allmänt samrådsmöte hölls i bygdegården i Ullared 2002-06-03. Under samrådstiden var planen utställd och utskickad till berörda kommunala och statliga myndigheter och föreningar. Därefter sammanfattades och kommenterades inkomna synpunkter i en särskild redogörelse inför politisk behandling. Planen bearbetades därefter och ställdes ut oktober-december 2004. Inför antagande i Kommunfullmäktige har planen reviderats.

PLANER, BESLUT, FÖRODNANDEN 2

Det finns planer och beslut på statlig och kommunal nivå som måste beaktas i planeringen. Här följer en sammanställning.

STATLIGA FÖRORDNANDEN

Riksintressen

I Miljöbalken framgår att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som *påtagligt* kan skada intressena. I Ullared finns följande riksintressen:

Högvadsån och Hjärtaredsån

Högvadsån är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap 6§ Miljöbalken, på grund av att den tillsammans med Ätran är Västkustens viktigaste laxproducent. Ån rinner genom ett kulturlandskap som är omväxlande naturskönt samt kulturhistoriskt värdefullt.

Tillsammans med Hjärtaredsån benämns även Högvadsån som riksintresse för naturvården för de naturvärden som finns i och i anslutning till vattendragen. Se även karta ”Restriktioner och anspråk”.

Natura 2000

EU bygger för närvarande upp ett nätverk av värdefulla naturområden som är av särskilt intresse ur naturvårdssynpunkt, så kallade Natura 2000-områden. Syftet är att värna om naturtyper och livsmiljöer (habitat) för de arter som EU-länderna har kommit överens om är av gemensamt intresse. Det handlar framförallt om två direktiv; fågeldirektivet och art- och habitatdirektivet. Natura 2000 regleras genom Miljöbalkens 7:e kapitel och genom förordningen om områdesskydd.

För att bedriva verksamhet eller vidta åtgärd som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område krävs tillstånd från länsstyrelsen. Tillstånd lämnas endast om verksamheten eller åtgärden inte skadar den - eller de livsmiljöer i området som avses att skyddas. Undantag kan vid särskilda omständigheter beviljas av regeringen.

Högvadsån har godkänts av regeringen som Natura 2000-område. Slutligt fastställande har skett genom EU-beslut. Högvadsån som rinner genom skogs- och jordbruksmark innehåller många forsande partier, där Sumpafallen ca 4 km söder om samhället är det mest kända. I ån förekommer såväl den sällsynta flodpärlmusslan som en ursprunglig laxstam. Bottenfaunan är mycket artrik och utefter åkanten växer bitvis rikligt med den praktfulla ormbunken safsa.

I det förslag till Naturvårdsprogram för kommunen, som för närvarande är under utarbetande, föreslås objekten ”Hjärtareds dalgång” (där Hjärtaredsån med närområden ingår) och ”Högvadsån” (med närområden) såsom objekt benämnda ”klass 1”. Denna klassning innebär ”särskilt höga naturvärden”. För övrigt hänvisas till utredningen.

Strandskydd

Utmed Högvadsån, Hjärtaredsån och sjöarna råder ett generallt strandskydd på 100 meter (se karta ”Restriktioner och anspråk”). Detta med undantag för detaljplanelagd kvartersmark där strandsyddets tillämpning utreds och bedöms från fall till fall. Syftet med strandskydd är dels att markområdet utmed vatten skall vara tillgängligt för allmänheten, dels att bibehålla biologiska värden. Detta innebär ett förbud mot tillkommande bebyggelse och anläggningar inom zonen, såvida inte förordnandet omprövas efter särskilda skäl.

Forminnen

I Ullared finns ett antal fornlämningar eller fornlämningsindikatorer. Vid Ängaberg och i de centrala delarna har fynd gjorts som kan indikera boplatser. På flera ställen finns agrara lämningar såsom fossil åkermark eller områden med odlings- eller röjningsrösen. Dessutom finns en del spridda kulturlämningar samt ett antal enstaka odlingsrösen. Se karta ”Restriktioner och anspråk”.

Miljökvalitetsnormer

Översiktliga beräkningar av luftföroreningshalterna i Ullared har utförts för den mest utsatta delen kring väg153 genom centrum. Beräkningarna redovisar årsmedelvärden för såväl kvävedioxid som partiklar, halter som är mindre än hälften av motsvarande miljökvalitetsnorm. Erfarenhetsmässigt kan då den slutsatsen dras att även de övriga miljökvalitetsnormerna för utomhusluft underskrids med god marginal.

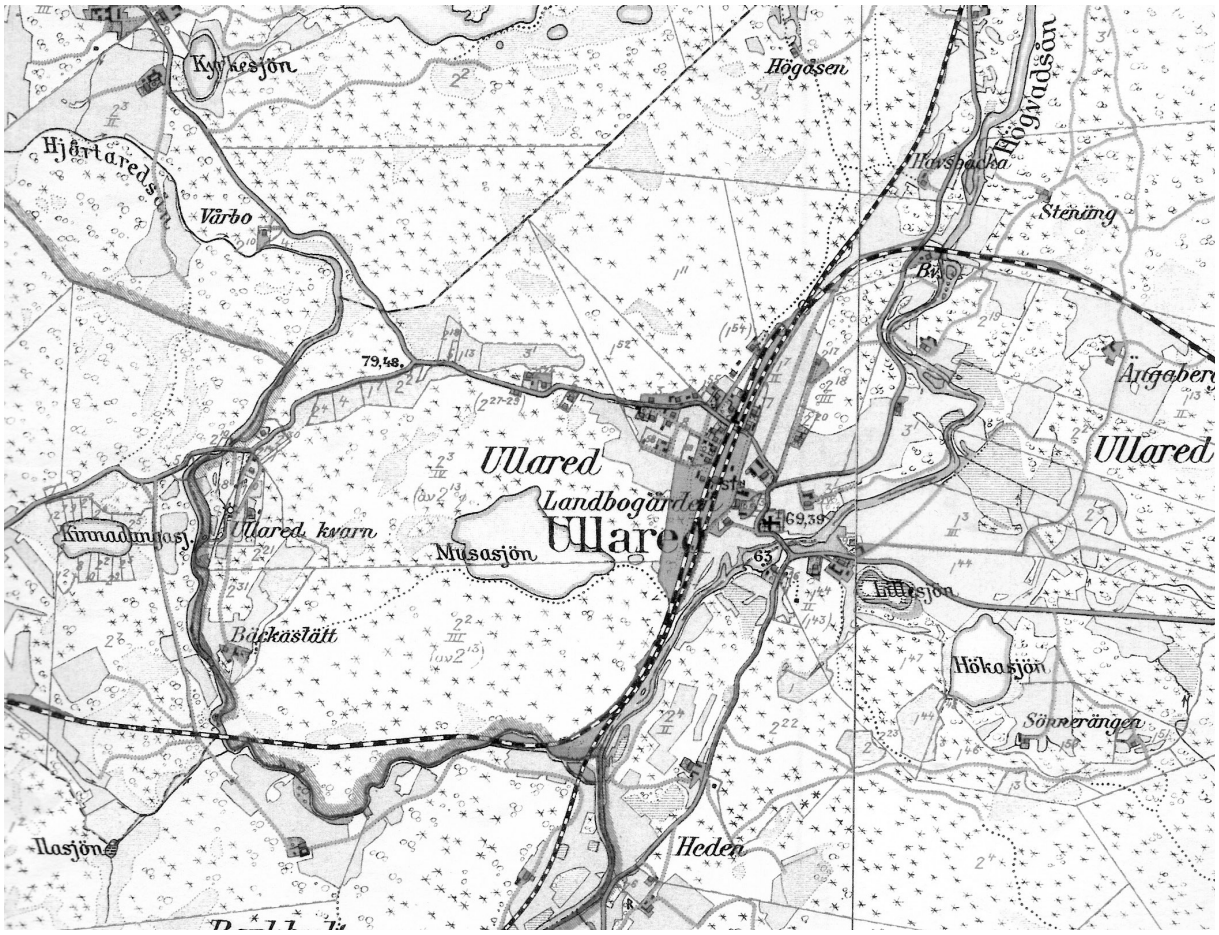
Kommunala Planer och Ställningstaganden

ÖP 90

I kommunens översiktsplan, ÖP 90, delas kommunen in i fyra olika zoner, varav Ullared ligger i inlandszonen. Kultur- natur och odlingslandskapet är specifikt för denna zon och dess värden skall så långt möjligt bevaras. Enligt ÖP 90 skall en Fördjupad översiktsplan (s k delöversiktsplan) upprättas för bl a Ullared.

Gällande detaljplaner

Hela den centrala delen av samhället är detaljplanelagd. Större delen av handelsområdet omfattas av en relativt ny detaljplan. Utbyggnad av handelslokaler, väg och parkeringsytor i enlighet med planen har till stor del redan skett.



Karta från 1926; Ullared som järnvägsknut.

Foto från 1905

3 Ullared Idag

Planeringen för hur Ullared kan utvecklas i framtiden utgår från nuvarande förutsättningar som i sin tur är ett resultat av den historiska utvecklingen. I detta avsnitt beskrivs kortfattat de förutsättningar som ligger till grund för arbetet.

Först - En Kort Tillbakablick

Förr var jordbruket och skogsbruket de dominerande näringarna i Ullared. I början av 1900-talet började landsbygden att avfolkas och Ullared utvecklas från en korsväg till en järnvägsknut. Fler människor bosatte sig i Ullared, som kom att bli en centralort i inlandet. Genom samhället passerade då järnvägen med linjerna Falkenberg/Limmared och Varberg/Ätran och bebyggelsen koncentrerades kring kyrkan och järnvägsstationen.

Järnvägen spelade en betydande roll för samhällets uppsving. Ullared blev en omlastningsplats för framförallt trävaror, samt en betydande handelsplats. Olika serviceanläggningar etablerades på orten. 1959-61 lades järnvägarna ned. De gamla banvallarna, stationshuset samt murresterna av järnvägsviadukten där de båda linjerna korsade varandra är de spår som finns kvar från perioden.

Efter järnvägsnedläggningen skedde en satsning på Ullared som regional serviceort. Byggnadsplanen från 1962-1963 gav ökat utrymme för både industri- och bostadsbyggande, vilket ledde till att företag etablerade sig på orten. Även nya bostäder byggdes. Attraktiviteten som bostadsort ökade ytterligare när Apelskolan byggdes ut med högstadium 1967. Vid denna tidpunkt byggdes också en läkarstation och flera nya butiker.

Hur ser Ullared ut Idag?

Sveriges Ullared, Falkenbergs Ullared, Ullaredsbornas Ullared

Ullared är ett litet samhälle som är beläget i inlandet av Falkenbergs kommun, cirka 30 kilometer från Falkenbergs centrum. Förenklat kan samhället beskrivas från tre olika utgångspunkter, nämligen ”Sveriges Ullared”, ”Falkenbergs Ullared” och ”Ullaredsbornas Ullared”.

”Sveriges Ullared” känner alla till. Här, i gränsen mellan knallebygd och Gnosjöanda, har en unik form av handelsturism uppstått. I ett Sverigeperspektiv har Ullared kommit att bli synonymt med lågprisvaruhuset Gekås som är landets största besöksmål med över tre miljoner besökare per år.

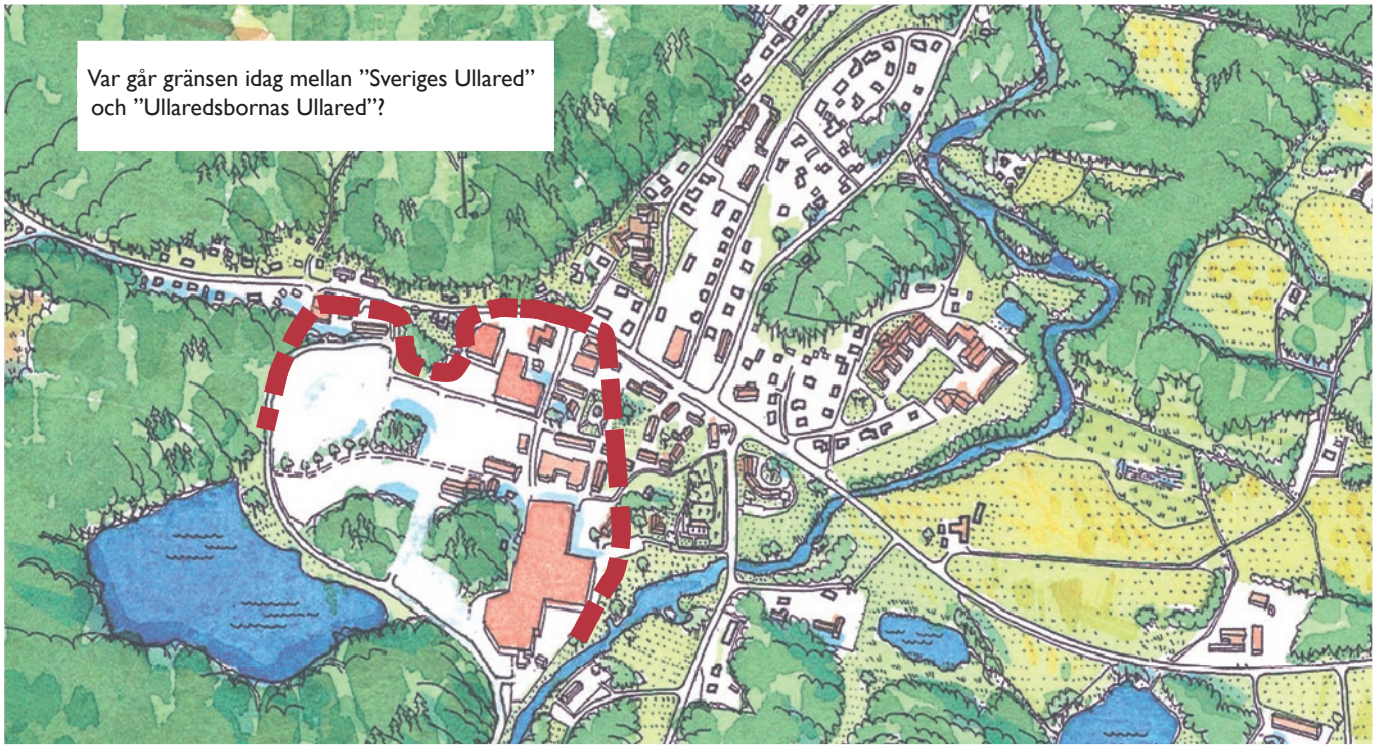
”Falkenbergs Ullared” är centralort i den östra delen av kommunen med en väl utbyggd offentlig service som betjänar ett stort omland. Här finns Apelskolan, en komplett 0-9 skola, bibliotek, vårdcentral, apotek, äldreboende, brandstation etc.

”Ullaredsbornas Ullared” är ett samhälle på cirka 800 invånare. Om man sätter det i relation till handelsutbudet, till den offentliga servicen och till antalet arbetstillfällen, är Ullared ett anmärkningsvärt litet samhälle.

Vägarna delar Ullared i fyra olika delar

Genom Ullared passerar Väg 153 och Väg 154. Vägarna delar samhället i fyra olika kvadranter. Den sydvästra delen består till största delen av handelsområdet med tillhörande parkeringsytor. Här finns också det gamla centrumet med kyrkan. Den nordvästra och den nordöstra delen består i huvudsak av bostäder och natur, medan verksamheter dominerar i den sydöstra delen.

Gränsen mellan de storskaliga affärsetableringarna, ”Sveriges Ullared”, och den äldre samhällskärnan, ”Ullaredsbornas Ullared”, är idag otydlig.



Befolkning och sysselsättning

Många pendlar in till Ullared för att arbeta

I Ullareds församling bor det nästan 1100 invånare, varav cirka 800 personer i tätorten. De flesta befinner sig i åldern 30-50 år, men även en stor del är barn och ungdomar under 20 år. Under senare år kan konstateras att Ullareds samhälle har ökat med 28 personer från 2003 till årsskiftet 2004/2005.

Av de boende i åldrarna 16-64 år är cirka 75% yrkesverksamma. Majoriteten arbetar inom näringslivet, därav cirka 30% inom handel och kommunikation. Många arbetar även inom den offentliga sektorn. Det finns cirka 1300 arbetsplatser på orten. De flesta Ullaredsbor arbetar i samhället, men majoriteten som arbetar i Ullared pendlar in, de flesta från Varberg och Falkenberg.

Bostäder

Efterfrågan på bostäder i Ullared

Bostäderna i Ullared består i huvudsak av villor, där majoriteten är koncentrerade till den norra delen som kallas Furet. Ett flertal enfamiljshus finns även vid Hedenvägen i södra delen av samhället, väster om Väg 154. Större delen av husen byggdes under 1960- och 1970-talen. Under 1990-talet byggdes ett tiotal villor i Furet, i form av bostadsrätter. Här finns fortfarande några obebyggda tomter. I den centrala delen finns ett antal flerfamiljshus, varav flera är byggda under 1960-talet. Efterfrågan på tomter i Ullared är för närvarande låg och huspriserna är relativt låga. När det gäller lägenheter är efterfrågan något större.

Blandad bebyggelse i Furet

Flerbostadshus beläget mitt i handelsområdet

Generellt krävs ett kontinuerligt tillskott av nya tomter och lägenheter för att en ort inte skall stagnera. För Ullared gäller det att skapa attraktiva lägen för ny bostadsbebyggelse. Möjlighet till ett attraktivt boende kan eventuellt få många av dem som pendlar in till Ullared för att arbeta att också bosätta sig här.

Offentlig Service

Ullaredsområdet är till ytan det största administrativa området i Falkenbergs kommun när det gäller barnomsorg och skola. Området består av Ullared, Fagered, Gunnarp, Okome, Krogsered, Källsjö, Köinge, Svartrå och Älvsered. I kommunens översiktsplan, ÖP 90, anges att Ullared bör fortsätta att utvecklas som kommundelscentrum för inlandet.

Apelskolan ligger nära Ängaberg

Apelskolan har ett stort upptagningsområde

Apelskolan ligger i centrala Ullared, på en höjd väster om Högvadsån. Det är en 0-9-skola, med förskola, fritidsgård och bibliotek. Totalt har skolan för närvarande knappt 500 elever i årskurserna 0-9. Under de kommande åren väntas antalet elever minska marginellt. Upptagningsområdet utgörs av större delen av kommunens inland, som Ätran, Fegen och Gällared. Skolan är en större sammanhängande byggnad som omringar en stor gårdsyta. Den fick sin nuvarande omfattning i slutet av 1960-talet, men om- och tillbyggnader har genomförts under åren.

Apelskolans utemiljö behöver rustas upp

Apelskolan har en stor betydelse för hela Ullared och kapacitet finns för en eventuell ökning av antalet elever. Här finns moderna lokaler med en stor utvecklingspotential. Miljön kring Apelskolan känns dock ödslig och enformig. De olika entréerna är dåligt markerade. Biblioteket som ju är en resurs för hela samhället, är nästan ”osynligt”. Skolans koppling till övriga samhället är otydlig.

Barnomsorg finns i Ullared Fagered och Älvsered

Inom Ullaredsområdet, som även omfattar Fagered och Älvsered med flera, finns tre daghem, ett fritidshem samt tre deltidsförskolegrupper. Den barnomsorg som finns idag bedöms ha kapacitet för en eventuell ökning av antalet barn.

Furugården, äldreboende

Ullareds äldreboende, Furugården, ligger norr om Väg 153. Furugården har fem avdelningar med totalt 40 boende. Därutöver ingår ytterligare några lägenheter i samhället. Furugården är relativt nybyggd och lokalerna har hög standard.
Då befolkningsutvecklingen är något vikande, särskilt i kommunens östra delar bedöms inte äldreboendet ha något omedelbart utbyggnadsbehov.

Vårdcentralen försörjer flera orter

Vårdcentralen har läkar- och distriktsköterskemottagning samt barn- och mödravårdscentral. Apotek finns i centrum.

Övrig service

Norr om Väg 153 i centrum finns en brandstation med en deltidsbrandkår. I det gamla kommunhuset i centrum finns polis och socialkontor.

Näringsliv och Verksamheter

Näringslivet i Ullared domineras av handeln

I förhållande till antalet invånare har Ullared ett handelsutbud som bland Sveriges orter saknar motsvarighet. Handeln är koncentrerad till området söder om Väg 153. Norr om vägen finns i huvudsak två dagligvarubutiker.

Handelsetablering i anslutning till parkeringen

Handelsområdet domineras av lågprisvaruhuset Gekås. Under åren har fler och fler butiker etablerat sig i anslutning till varuhuset. Pågående utbyggnad av Gekås sker i enlighet med gällande detaljplan från 1998. När denna är genomförd har området kommit till den gräns då utbyggnadsmöjligheterna är mycket begränsade, beroende på den kuperade terrängen och befintlig bebyggelse.

I gällande detaljplan för Gekås lager i Sönnerängsområdet finns stora ytor för handel som inte är utnyttjade.

Gekås har lockat mycket annan handel och restauranger till Ullared

Intresset för Gekås är stort

1963 startade Göran Karlsson en butik i en källarlokal i Ullared under namnet ”Gekås skinn och manufaktur”. Redan några år senare flyttades affärsrörelsen till det gamla stationshuset, för att 1972 etablera sig i en gammal industribyggnad. Affärsidén är att erbjuda samma varor som övriga handeln, men till ett betydligt lägre pris. Inriktningen är framförallt försäljning av kläder, men sortimentet består även av mat, elartiklar, verktyg, heminredning med mera. Företaget har sedan starten fortlöpande expanderat och bedömningen är att omsättningen kommer att öka ytterligare.

Alla varor transporteras till Gekås från det stora centrallagret i Sönnerängsområdet. I lagret prismärks bl a kläderna och hängs upp på galgar för att sedan fraktas med lastbil till varuhuset. Under högsäsong kör uppskattningsvis fyra lastbilar per timme (dagtid) mellan centrallagret och Gekås.

Gekås lågprisvaruhus besöks av människor från hela Sverige.

Upptagningsområdet är i princip obegränsat. Kunderna kommer från hela Sverige och från grannländerna. Under sommarens semesterperiod är besöksfrekvensen som störst. Totalt har Gekås för närvarande cirka 3,3 miljoner besökare per år.

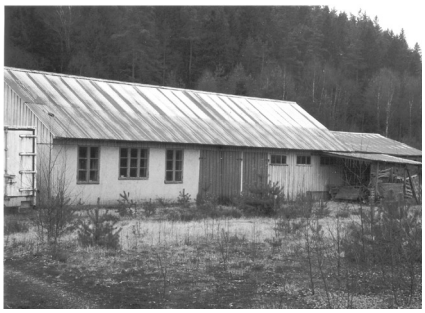
Söder om handelsområdet driver Gekås en camping med stugor, husvagnsplatser och tältplatser. Inom handelsområdet finns även ett vandrarhem. Under de mest intensiva perioderna är campingen ofta fullbelagd och behovet av en utbyggnad är stort.

Campingen drivs av Gekås och är öppen hela året.

Med totalt cirka 800 anställda (inklusive deltids- och säsongsanställda) är Gekås den största privata arbetsplatsen i Falkenbergs kommun. Med sin placering i inlandet har varuhuset mycket stor regionalekonomisk betydelse; direkt genom sin egen omsättning och indirekt genom all den sekundära handel och service som genererats i Gekås fotspår.

Industrin är koncentrerad kring de två större vägarna

Utöver handel består verksamheterna i Ullared av småindustrier som i huvudsak är belägna utefter Väg 153 och Väg 154. Den största koncentrationen finns i Hedens industriområde. Hela området är i privat ägo, men marken är inte fullt utnyttjad. I anslutning till industriområdet norrut finns ett detaljplanelagt område för industriändamål med gata och övrig teknisk försörjning framdraget. Någon etablering har inte skett här. I Hjärtared finns söder om väg 153 ett mindre, äldre verksamhetsområde. Norr om vägen finns ett grustag.



Gammal industribyggnad i Hedens industriområde

Sönnerängsområdet ligger intill väg 153 i den östra delen av samhället och är det största planlagda verksamhetsområdet. Här har Gekås sitt centrallager. En betydande utvecklingspotential finns i områdets östra del. Marken får användas för handelsändamål.

För att Ullareds samhälle skall kunna utvecklas behövs ny attraktiv, traditionell industrimark. Industritomterna skall ha bra annonsläge och en välfungerande trafikmatning.

Natur och Rekreation

Ett naturlandskap med stora värden

Landskapet kring Ullared är mycket karaktäristiskt. Det präglas av den kuperade terrängen med ett flertal skogsbeklädda höjdpartier. Mellan höjderna förekommer öppna och relativt plana jordbruksarealer och trånga dalar. För länge sedan växte här ek- och bokskogar. Dessa röjdes undan så att marken skulle kunna brukas. Vid sekelskiftet skövlades skogen helt och hållet. Genom kontinuerlig nyplantering täcks bergkullarna åter av skog, dock i huvudsak barrskog.

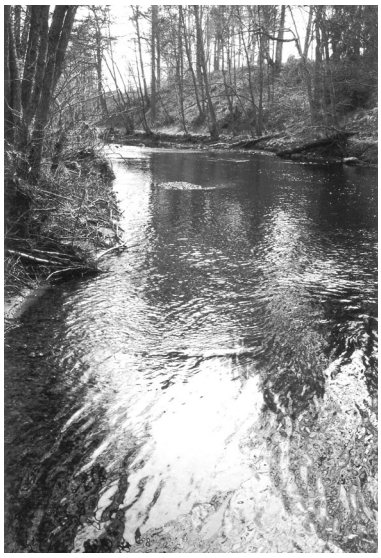
Hjärtaredsån omges av ett vackert odlingslandskap

Högvadsån och Hjärtaredsån rinner genom Ullared. Det finns även flera sjöar, varav Musasjön är belägen centralt i samhället. På somrarna tar sig många Ullaredsbor till Hjärtaredssjön, nordväst om samhället, för att bada. Här finns en kommunal badplats.

Det vackra landskapet är en tillgång som skulle kunna utnyttjas mer. Bland annat skulle tillgängligheten och framkomligheten utmed åarna och sjöarna kunna förbättras.

Högvadsån är viktig för laxens fortplantning

Högvadsån är det största biflödet till Ätran. Inom hela åns vattensystem sker reproduktion av lax. Bottenfaunan har stora naturvärden, däribland flera rödlistade arter (hotade arter), som utgör föda för fisk, framförallt för den uppväxande laxen.



Högvadsån

Kadmiumhalterna i Högvadsån har visat sig höga, vilket troligen beror på en kombination av luftnedfall och markförsurning. Ån är även utsatt för fosfortillförsel genom läckage från omgivande åkermark. I stort sett är bottenfaunan opåverkad eller obetydligt påverkad av försurning och näringsämnen/organisk belastning på grund av regelbundet utförda kalkningsinsatser.

Mötesplatser och Föreningsliv

Idrotts- och föreningslivet är aktivt

I Ullared finns ett aktivt föreningsliv. Bygdegårdsföreningen med lokal i anslutning till Apelskolan anordnar många olika aktiviteter som dans och filmvisning. Idrottsföreningen Ullareds IK bedriver gymnastik, tennis och fotboll.

Hedevi idrottsplats

Intill Hedenområdet finns en idrottsplats, Hedevi, med tre fotbollsplaner samt ett belyst motionsspår. En slalombacke finns i anslutning till Gekås camping. Idrottsaktiviter inomhus bedrivs i skolans gymnastiksal och i bygdegårdsföreningens lokaler.

Gymnastiksalen är fullt utnyttjad, både dag- och kvällstid. Den uppfyller inte måtten för seriespel i handboll och innebandy. Ett lokalt arbete pågår för att via flera intressenter samfinansiera en helt ny idrottshall med mått för seriespel.

Trafik

Den stora mängden besökare och den tunga genomfartstrafiken skapar problem…

Väg 153 och 154 ingår i kommunens huvudvägnät. Väg 153 förbinder Ullared med Varberg, Ätran och Fegen, medan Väg 154 förbinder orten med Falkenberg och Älvsered/Svenljunga. Båda vägarna har en trafikmängd på cirka 2500 fordon per årsmedeldygn, men variationerna är stora under året. Under sommarhalvåret och inför stora helger är trafiken betydligt större.

En trafikräkning kring Infartsvägarna genomfördes i april 2002. Avsikten var att få en samlad bild, dels av genomfartstrafiken totalt resp. andelen tunga fordon, dels besökstrafiken till Ullared, där merparten är besökare till handelsområdet.

Tillfarten till handelsområdet sker från väg 153 i två punkter belägna mitt i samhället. Via dessa leds även trafiken till campingområdet samt alla varutransporter. Under de mest besöksintensiva perioderna uppstår stora trafikstockningar på huvudvägarna. Förutom att dessa skapar en allmän irritation kan de även utgöra hinder för utryckningsfordon.

Utformningen av Väg 153 genom centrum inbjuder till höga hastigheter. Speciellt den tunga genomfartstrafiken (till stor del timmerbilar) upplevs här som ett stort problem och en säkerhetsrisk. Väg 153 är en barriär genom samhället som är svår att passera för oskyddade trafikanter.

Idag finns det mer än 2000 parkeringsplatser i anslutning till handelsområdet

För Väg 154 finns en av Vägverket tidigare utarbetad arbetsplan för en ny dragning öster om samhället. Planen togs fram samtidigt som Gekås hade planer att flytta sin försäljning till Sönnerängsområdet. I skissen till den påbörjade översiktsplanen för Ullared (1996) fanns även planer på en förlängning av förbifarten norrut, öster om Högvadsån.

Trafiksituationen i Ullared förändras och förvärras snabbt i och med handelns snabba utveckling. En lösning på detta problem är utomordentligt angelägen, och påfordrar att nya trafiklösningar utreds och genomförs!

..och ett stort parkeringsbehov!

Handelsområdet omges av stora parkeringsytor. Sammanlagt finns det mer än 2000 parkeringsplatser för personbilar och cirka 50 platser för bussar. Under besökstopparna blir parkeringen fullbelagd. Detaljplanen för området möjliggör en utbyggnad av parkeringsdäck. Området kring GeKås lager i Sönnerängsområdet är en parkeringsresurs när den kompletteras med pendelbussar.

En knutpunkt för busstrafiken

Ullared är en knutpunkt för Länstrafikens bussar. Busstationen är placerad i centrum, söder om väg 153 i anslutning till det gamla kommunhuset. Bussar till och från Falkenberg går varje dag med bra turtäthet på vardagar. Förbindelser finns även till Älvsered, Vessigebro och Fegen. Merparten av eleverna på Apelskolan bussas in från angränsande orter. Gymnasieelever bussas ut till Falkenberg.

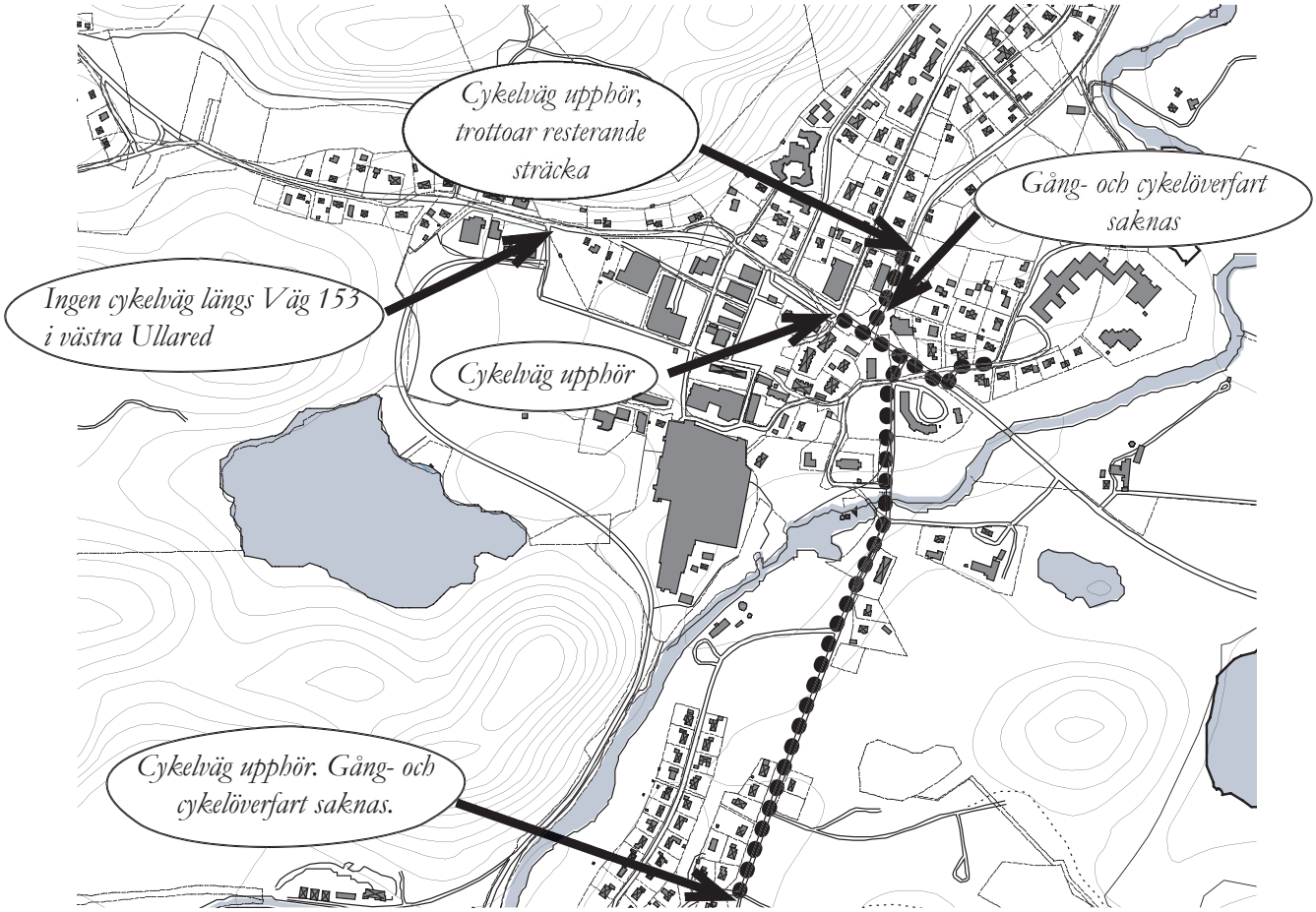
Busstationen är en viktig del av Ullareds centrum. Den saknar en klar och attraktiv utformning och är i behov av en upprustning.

Gång- och cykelvägar

Från Falkenbergshållet finns separat gång- och cykelväg utmed Väg 154 från idrottsplatsen och vidare mot centrum. Efter korsningen med Väg 153 fortsätter gång- och cykelvägen 100 meter norrut utmed Väg 154, där den sedan upphör. Härefter finns trottoarer på västra sidan fram till infarten mot skolan. Infartsvägen till Apelskolan saknar separat gång- och cykelväg.

Längs väg 154 norrut finns det efter upprustning möjlighet att gå och cykla på den gamla banvallen mot Fridhemsberg (Se vidare Projekt ”Från järnväg till cykelled” sid 29).

Befintligt gång- och cykelnät



●●●●●● Befintlig gång- och cykelväg

Avståndet till Hjärtaredssjön med sin kommunala badplats är cirka fyra kilometer. Det finns önskemål från de boende att gång- och cykelväg anordnas till sjön.

En kommunomfattande politiskt antagen gång- och cykelvägsplan har utarbetats. Den redovisar de brister som finns i gång- och cykelvägnätet samt föreslår åtgärder för fortlöpande utbyggnad och sammanbindning av nätet.

Teknisk försörjning

Planer på nytt läge för reningsverket

Vattenförsörjningen sker via lokal vattentäkt som är belägen inom Ängabergsområdet. Vattenskyddsområdet är indelat i brunnsområde samt inre och yttre skyddszon. Inom brunnsområdet får endast vattentäktsverksamhet bedrivas. I övriga skyddszoner får verksamhet som inte utgör någon risk för vattenförsörjningen bedrivas.

Allmänt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i hela tätorten. Söder om Gekås, på östra sidan av Högvadsån, ligger ett avloppsreningsverk med utsläppspunkten i ån. Verket togs i bruk 1972 och belastningen är idag betydligt större än då. Under de besöksintensiva perioderna är reningsverket högt belastat. Planer finns att flytta reningsverket söderut och att eventuellt anlägga en vassbäddsanläggning. Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB, FAVRAB, har i utredningen daterad 2004-06-29 belyst alternativa lägen och förordar ett nytt reningsverk vid Barkhult, söder om samhället invid Högvadsån.

Avfall

Falkenbergs kommun har ansvaret för hushållens avfall samt avfall från kontors- och affärsrörelser. Hushållsavfallets insamling och transport sköts av entreprenör och transporteras till Halmstad för förbränning. I anslutning till industriområdet Heden finns en återvinningsanläggning och en deponi. Här kan industriavfall samt hushållens grovavfall lämnas in. Senast år 2008, när nytt system för avfallsåtervinning är fullt utbyggt, skall deponin avvecklas. Nedläggningen ger väsentligt friare förutsättningar för hur närområdet till deponin kan användas i framtiden.

Elledningssträckningar

Sydkraft har utrett frågan om att förbättra och säkerställa elförsörjningen till Ullared med omnejd. Alternativa förslag på ny ledningsdragning mellan Ullared och Skällinge har utretts. Under våren 2004 har Sydkraft utvärderat och förespråkat en ledningssträckning som inte sammanfaller med berörda markägares eller kommuners uppfattning. Något slutgiltigt beslut är ännu inte fattat, varför ny ledningssträckning inte redovisas i denna delöversiktsplan. Frågan om ny ledningssträckning kan komma att omprövas och eventuellt beröra område J2 i en vidare utredning. Kommunen och berörda markägare anser att ledningen bör förläggas under mark.

Markägoförhållanden

Stor del av marken i Ullared, mestadels ”allmänplatsmark” och obebyggd mark ägs av kommunen. Gekås äger största delen av handelsområdet, men även campingen och marken i Sönnerängsområdet. Kommunen äger dock merparten av de stora parkeringsanläggningarna inom handelsområdet.

Övriga Planeringsfrågor

Behov av ny begravningsplats

Den nuvarande, gamla begravningsplatsen är belägen på norra sidan av kyrkan, och är snart fullt utnyttjad. Kyrkans läge i anslutning till Handelsområdet och Väg 153 omöjliggör utbyggnad. Ett läge för en ny begravningsplats bör därför utredas.

Behov av ny brandstation

Brandstationen ligger vid Väg 153 nära infarten till handelsområdet. Detta läge innebär med dagens trafiksituation risk för att utryckningar kan förhindras vid högtrafik. Brandstationen bedöms vara omodern och behöver ersättas med en ny anläggning inom fem till tio år.

4 Ullared i Framtiden

HELA Ullared skall ges goda utvecklingsmöjligheter! Handeln och industrin skall kunna utvecklas och kompletteras. Rollen som centralort i östra kommundelen är naturlig och skall bestå. Bostadsorten Ullared måste ges möjligheter att växa och utvecklas till ett attraktivt och vitalt samhälle!

Bostäder

Möjlighet att bygga bostäder i attraktiva lägen finns i flera områden i Ullared. Det är viktigt att utbyggnaden kan ske i god kontakt med det nuvarande samhället. Markförhållanden, naturvärden, strandskydd och buller är viktiga faktorer som skall beaktas vid en exploatering.

Från södra Ängabergsområdet har man en vacker utsikt mot kyrkan

Nya bostäder i Ängaberg

Det småskaliga jordbruksområdet Ängaberg ligger vackert med närhet till Apelskolan, Högvadsån och bostadsområdena i norra delen av samhället. Växlingen mellan öppna ytor och skog skapar vackra landskapsrum och ger goda förutsättningar för en attraktiv boendemiljö. Marken är privatägd och en utbyggnad förutsätter därför fastighetsägarnas medverkan. Vattenverket ligger mitt i området och hela området omfattas därför av skyddsbestämmelser för vattentäkt.

I Ängaberg finns både öppna landskapsrum och tät skogsvegetation

En framtida utbyggnad kan förväntas ske i små etapper under en längre tid. En programskiss som omfattar hela området bör upprättas. Skissen bör ta ställning till utbyggnadsordning, trafikmatning, landskaps- och gestaltningsfrågor, geotekniska förhållanden, etc.
För att det framtida bostadsområdet Ängaberg skall hänga ihop med de äldre delarna av Ullared, har det diskuterats att trafikmatningen bör ske från nordväst via den gamla banvallen. Likaså bör en gång- och cykelbro förbinda området med Apelskolan. En biltrafikmatning från nordväst via den gamla banvallen förutsätter att en ny bro med två körfält byggs över Högvadsån. Detta är en stor investering, särskilt med tanke på den förmodat låga utbyggnadstakten. Konsekvenserna av att trafikmata Ängabergsområdet från söder via Väg 153 måste också utredas.

Förtätningsmöjligheter

Vissa förtätningsmöjligheter finns bland befintlig bebyggelse i de centrala delarna i form av lucktomter. I något fall belägna på områden som i detaljplan anges som parkmark. I övrigt finns byggklara tomter i Furet. En komplettering i de centrala delarna bör främst ske i form av flerbostadshus.

Bostäder på Hedenområdet

Intresset för det planlagda verksamhetsområdet på Heden, mellan Hedevi idrottsplats och deponin, har varit svalt. Ingen industritomt har sålts. Den planerade nedläggningen av deponin ger möjligheter för en ändrad markanvändning. En utbyggnad med bostäder föreslås. Detta kan ske i god kontakt med både service, skola, idrottsplats och natur. Inom ramen för ett detaljplanearbete bör bl a grundförhållanden och trafikbuller från en eventuell framtida förbifart utredas. Hänsyn måste också tas till att delar av deponin kommer att användas för en återvinningsstation.

Bostäder vid Furet

Vid Furet, ovanför Furuvägen, föreslås en utbyggnad av bostäder. Området ligger i en nära anslutning till samhället och har delvis fri utsikt över landskapet. Trafiktillfart kan anordnas via Hasselvägen.

Boende utan krav på detaljplan längs Hjärtaredsån

Den smala dalgången kring Hjärtaredsån är en vacker ”rest” från det gamla jordbrukslandskapet. Här kan en begränsad utbyggnad av gles bostadsbebyggelse på större tomter, utan krav på detaljplan och med enskilda vatten- och avloppslösningar, prövas. De båda delområdenas gränser skall betraktas som preliminära, och vid avstyckning bör varje enskilt fall studeras närmare. Utbyggnad av området förutses ske under en lång tidsperiod.

Här skall man kunna kombinera boende med viss, icke störande verksamhet som odling och begränsad djurhållning. De lägre öppna markerna närmast ån är en viktig del av landskapsbilden och bör därför hållas fria från bebyggelse. I vissa fall kan ny bebyggelse kräva dispens från strandskyddet. Här kan dock särskilda skäl finnas för positiv prövning, med hänsyn till att ”avskiljande vägar” finns mot ån. Med tanke på de stora natur- och kulturvärdena i dalgången måste villkoren för ny bebyggelse utredas noggrant.

Näringsliv och verksamheter

Handeln, som gör Ullared unikt, bör värnas genom att den ges goda utvecklingsmöjligheter. Det är också viktigt att attraktiv, traditionell industrimark tas fram.

Handelns expansionsmöjligheter

Gällande detaljplaner för handelsområdet medger fortfarande en väsentlig utbyggnad av Gekås anläggning, samt av parkeringsdäck. Tillgången på mark är mycket begränsad och ytterligare utbyggnad inom handelsområdet måste prövas i p-hus, bussparkering på varuhusets tak, butiksyta i flera plan, etc. Parkering på Sönnerängsområdet med kollektiv förbindelsetrafik kan också prövas. Detaljplanen för Sönnerängsområdet medger handel och innehåller stora utbyggnadsmöjligheter.

Traditionell industrimark kan skapas vid infarterna

Området längs norra sidan av väg 153 öster om samhället föreslås som verksamhetsområde. Det har ett utmärkt skyltläge och knyter samman Sönnerängsområdet med samhället. Norrut gränsar det mot det föreslagna utbyggnadsområdet för bostäder i Ängaberg. Kommunen råder inte helt över utvecklingen eftersom marken delvis är privatägd. En fullständig utbyggnad kräver därför medverkan av fastighetsägare. Området omfattas till större delen av skyddsbestämmelser för vattentäkt. Detta ställer krav på att verksamheterna inte utgör någon risk i detta avseende.

På den norra sidan av väg 153 väster om samhället vid Yttre Hjärtared finns två områden vid Kyrksjön som på sikt bedöms lämpliga för verksamheter. Det ena området är en tidigare grustäkt och har delvis skyltläge mot vägen. Det andra området är en pågående grus- och bergtäkt. De båda områdena är en långsiktig resurs för verksamheter. Hjärtared ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Områdena berörs av pågående utredning och diskussioner kring alternativa sträckningar av en ny högspänningsledning.

Invid väg 154 i höjd med reningsverket föreslås ett mindre område för verksamheter. En geoteknisk undersökning bör göras inför detaljplanearbete.

Stora utbyggnadsmöjligheter i Sönnerängsområdet

Gekås utnyttjar idag endast en begränsad del av sin fastighet inom Sönnerängsområdet, och här finns fortsatt stora utbyggnadsmöjligheter i gällande detaljplan. Kommunen råder inte över utvecklingen inom området eftersom marken i sin helhet ägs av Gekås.

Offentlig Service

Ullareds roll som centralort i inlandet består och utvecklas. Genom föreslagna attraktiva utbyggnadsområden för bostäder och verksamheter, kan befolkningsunderlaget stärkas så att samhällsservicen även fortsättningsvis kan hålla en hög standard.

Apelskolan kan utvecklas till ett kulturcentrum

Apelskolan håller god standard och spelar en betydande roll för hela inlandet i kommunen. Tillsammans med bygdegården kan den ses som något av ett kulturcentrum. Utemiljön kring skolan bör dock rustas upp och det är viktigt att tydliggöra dess koppling till övriga samhället.

Brandstationen

En ny brandstation bedöms nödvändig inom en tioårsperiod. Om trafiksituationen i centrum inte förbättras bör en ny plats, i första hand i något av verksamhetsområdena, väljas. En sådan plats bör i första hand sökas längs de stora vägarna exempelvis inom J1, J2 eller inom det befintliga området Heden.

Trafik

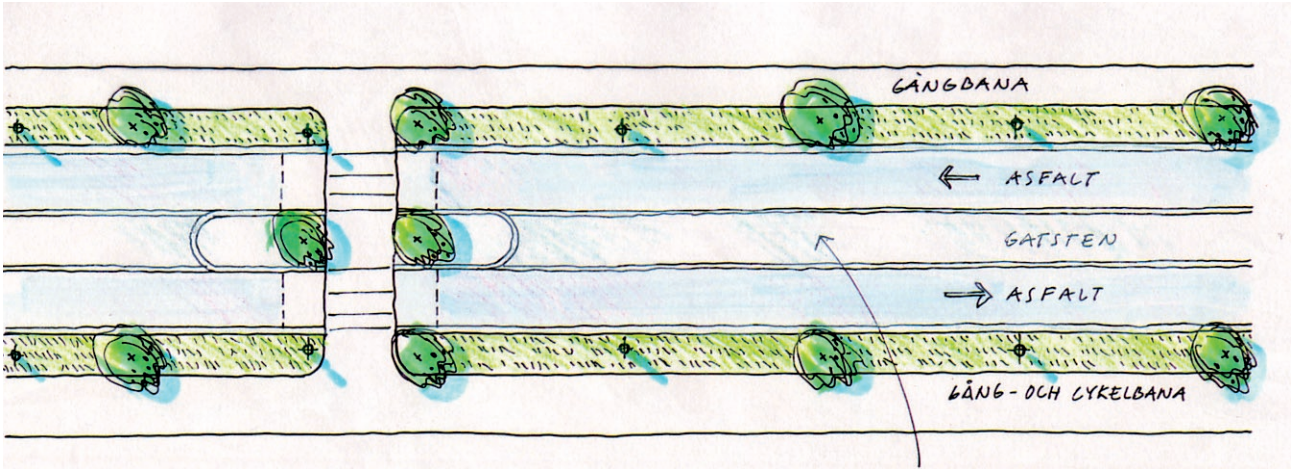
Trafiksituationen i Ullareds centrum är mycket ansträngd. Brister finns både beträffande biltrafik och gång- och cykeltrafik. Det är den tidvis extrema trafiken till handelsområdet och den tunga genomfartstrafiken som vållar problem.

För att öka kunskapen om dagens trafiksituation gjordes en trafikmätning och en noggrann utvärdering i april 2002. Resultatet visade att den enskilda åtgärd som ger störst effekt är en ny tillfart från söder med en bro över Högvadsån. En sådan förbindelse är en viktig del av planförslaget.

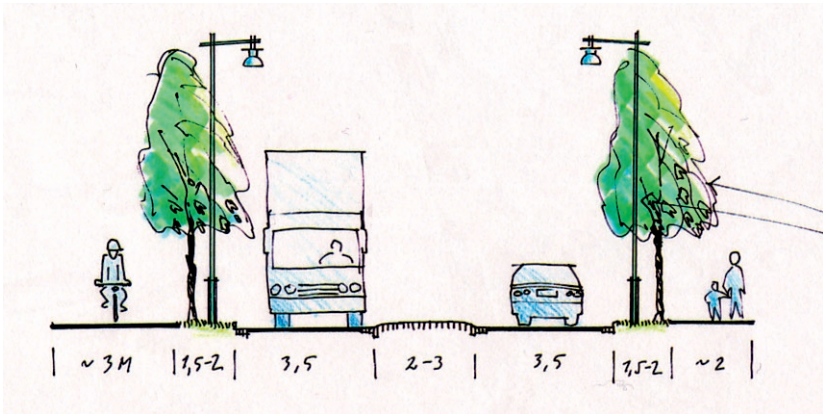
Ny förbindelse över Högvadsån söder om samhället

Trafiken till och från Gekås, från Falkenberg och väg 154, måste idag passera genom samhället för att nå handelsområdet. Detsamma gäller trafiken till och från campingen. En ny tillfartsväg med gång- och cykelvägsförbindelse från söder med bro över Högvadsån till campingen och handelsområdet föreslås därför. Ett utredningsarbete som syftar till ett förverkligande av vägen pågår parallellt med arbetet med Delöversiktsplanen. En Vägutredning med MKB (Miljökonsekvensbeskrivning) är under utarbetande. Avsikten är att efter miljötillstånd enligt Miljöbalken kunna genomföra utbyggnaden av tillfartsvägen.

Principskiss till utformning av Väg 153 genom centrum som miljöprioriterad genomfart



Mittremsan fungerar som refug vid övergångsställe och ger utrymme för vänstersvängfält



Genomfartsgatan skall ha hög kapacietet och långsam trafikrytm. Dubbelsidig belysning och trädrader skapar känslan av smal gata.

Väg 153, genomfarten blir centrumgata!

Enligt den genomförda trafikutredningen (april 2002) är en ombyggnad av Väg 153 till så kallad miljöprioriterad genomfart genom centrumdelen värdefull. En ombyggnad innebär att trafiksäkerheten höjs samtidigt som genomfartstrafikens hastighet sänks. Centrumgenomfarten kan bli ett samlande vackert gatustråk istället för en bullrig och farlig barriär. Den nya utformningen av huvudgatan väg 153 kompletteras med tydliga entréer vid samhällets infarter. Vägen förses med en mittremsa som tydligt delar upp de båda körfälten. Med träd och belysning på båda sidor upplevs gaturummet som smalare, vilket ger en lägre hastighet. Sträckan kompletteras med separat gång- och cykelväg på norra sidan där det saknas idag. Busstationen, som idag har en oklar utformning, bör ingå i projektet och ges en attraktiv gestaltning. Vägverket är väghållare, vilket ställer krav på statliga investeringar.

Ny tillfart till handelsområdet från väg 153

Idag finns två tillfarter till handelsområdet från Varbergsvägen (Väg 153). De båda tillfarterna ligger endast 250m ifrån varandra, vilket förvärrar problemen där under trafiktoppar.

I delöversiktsplanen föreslås en flyttning av den västra tillfarten ca 250m västerut. Detta lyfter bort en stor del av trafikströmmen från en central del av samhället, samtidigt som avståndet mellan de båda tillfarterna fördubblas och deras påverkan på varandra minskar betydligt. Åtgärden innebär vissa fastighetsintrång.

Reservat för ny sträckning av Väg 154 öster om samhället

Vägreservatet för en ny förbifart öster om Hedenområdet ligger kvar som en strategisk möjlighet. Om de utbyggnadsmöjligheter för handel som finns i Sönnerängsområdet utnyttjas, kan det medföra en stor trafikökning. Förbifarten är också viktig som en framtida möjlig koppling mellan väg 153 och den nya tillfarten över Högvadsån till handelsområdet och campingen. Om också trafiken från öster leds utanför samhället, via förbifarten till den nya tillfartsvägen, minskar trafiken i centrum till omkring hälften.

En möjlighet att på lång sikt kunna bygga en förbifart norrut säkras genom ett ”strategiskt reservat” öster och norr om Ängabergsområdet. Utbyggnaden är inte aktuell inom överskådlig tid. Översiktsplanens krav på långsiktighet motiverar dock reservatet.

Förbättringar och utökning av gång- och cykelvägnätet

Kommunens ambition är att skapa ett gång- och cykelvägnät som är säkert, attraktivt, snabbt och tryggt. Det är viktigt att komplettera de luckor som förekommer i nätet. Skolvägarna prioriteras. Förslag till åtgärder finns sammanställda i kommunens antagna förslag till gång- och cykelvägsplan.

Väg 154 föreslås kompletteras med gång- och cykelväg mellan Väg 153 och infarten till Apelskolan, samt mellan Björkvägen och Tallvägen. Befintlig gång- och cykelväg utmed Väg 153 föreslås förlängas västerut inom Ullareds samhälle. På sikt bör även en gång- och cykelväg anläggas fram till den kommunala badplatsen vid Hjärtaredssjön. Vägverket är här väghållare.

Natur och rekreation

Det vackra landskapet och naturen ger goda förutsättningar för en utveckling till förmån för rekreation och friluftsliv, som både kan komma invånarna och turismen till godo. Ullareds kvaliteter som idrotts- och rekreationsort kan utvecklas som ett naturligt komplement till handeln.

Projekt ”Från järnväg till cykelled”

Ullared var tidigare en ”järnvägsknut” och genomkorsades av järnvägsförbindelsen mellan Falkenberg-Limmared som lades ned 1959, och av Varberg-Ätrans Järnväg som lades ned 1961. De nedlagda järnvägarna avtecknar sig fortfarande i landskapet genom sina banvallar som nu ses som potentiella cykelleder. Det mellankommunala samarbetsprojektet ”Från järnväg till cykelled” har startats för att successivt rusta upp banvallarna till attraktiva cykelleder, och på längre sikt skapa ett cykelvägnät med regional omfattning. Det diskuteras också att lederna i tillämpliga delar kan kombineras med ridstigar.

För Ullareds del blir den första sträckningen som iordningställs den mellan Ullareds och Fegens samhällen. I Ullared passerar leden bl a norra delen av Ängabergsområdet med anslutning mot väg 154, som illustrerats i denna delöversiktsplan.

Utveckling av rekreationskvaliteter kring Musasjön

Området kring Musasjön och fram mot Hjärtaredsån är en utvecklingsbar resurs både som ett andningshål för shoppingtrötta själar och som ett attraktivt närrekreationsområde för Ullaredsborna. I samband med utbyggnaden av den nya tillfartsvägen runt parkeringen har som kompensationsåtgärder bl a en badplats, bänkar, grillplatser och promenadstigar iordningställts. Området bör utvecklas ytterligare i denna riktning.

Campingplatsen

Campingplatsen ägs och drivs av Gekås. Den har en mycket hög beläggning både sett över hela året och under högsäsong. En utveckling av anläggningen bedöms som angelägen för att utveckla Ullared som besöksmål. Handeln, närrekreationsområdet kring Musasjön och campingen bildar tillsammans en attraktiv helhet. Planförslaget ger möjligheter att utvidga campingen i området norr om Hjärtaredsån, samt västerut längs ån. En utvidgning kräver detaljplan och särskilda hänsyn till naturvärden.

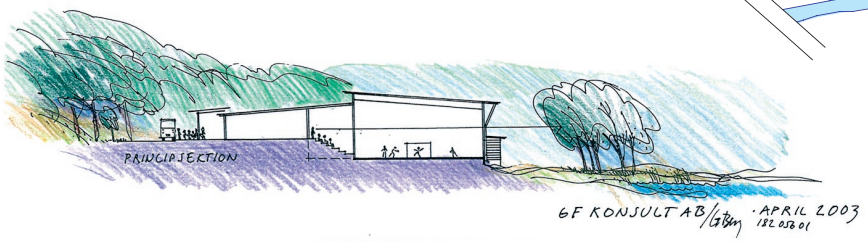
Nytt närrekreationsområde

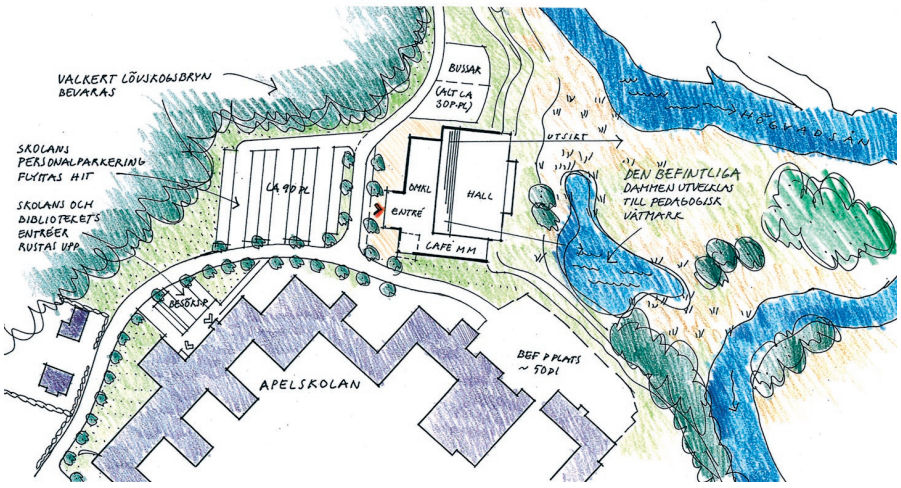
När den nuvarande deponin avvecklas föreslås området på lång sikt kunna förändras till ett natur- och rekreationsområde. En viss del av området kommer dock att användas till återvinningscentral (se vidare sid 35, område B4).

Ny idrottshall

Behovet av en idrottshall med mått för seriespel har påtalats av Ullaredsborna, föreningar och näringsliv. En lokal idrottshallsgrupp har bildats som för diskussioner med kommunen om en lösning med viss samfinansiering med Gekås. Idrottshallen är tänkt att delvis utnyttjas av Apelskolan under dagtid. Övriga tider skall invånarna i Ullared och i grannorterna ha tillgång till hallen. Ambitionen är också att större evenemang skall kunna anordnas. Flera alternativa placeringar har diskuterats. Närhet till Apelskolan är en viktig faktor. Möjligheterna till parkeringsplatser vid evenemang är en annan. En ny idrottshall är en stor och viktig investering både ekonomiskt och socialt. Det är väsentligt att hallen lokaliseras så att den blir ett i alla avseenden positivt tillskott i samhället. En eventuell utvidgning av detaljplanelagt område kan beröra gällande strandskydd.

Närhet till Apelskolan är viktig. Flera lägen för idrottshall med tillhörande parkering har diskuterats inom detta område.





Utredningsskiss såsom huvudalternativ framtagen på initiativ av Stadsbyggnadskontoret. Idrottshallens placering skapar en vacker entresida där lövträdsbrynet bevarats. Från läktaren får man fin utsikt över Högvadsåns ravin.

5 PLANENS KONSEKVENSER

All förändring och utveckling medför konsekvenser, - bra och kanske mindre bra. Det är viktigt att redan i detta förberedande planeringsskede försöka beskriva vilka konsekvenser förslaget till delöversiktsplan för Ullared kan få. När arbetet med att utveckla samhället detaljeras, kan kunskapen användas till att hitta en lämplig utformning som gör att de negativa konsekvenserna minskas.

I detta avsnitt belyses grovt vilka konsekvenser planförslaget kan medföra. Det förutsätts att fördjupade konsekvensstudier görs i samband med t ex detaljplanering.

Konsekvenser av föreslagen bostadsutbyggnad

Ullared erbjuder goda förutsättningar för en bra boendemiljö. Här finns ett starkt socialt nätverk, ett aktivt föreningsliv, både kommersiell och offentlig service av hög klass och vacker naturmiljö för rekreation.

Om en ort skall vara livskraftig på sikt krävs att åldersstrukturen på befolkningen kan bibehållas relativt intakt, dvs det behövs ett ständigt tillskott av unga för att andelen äldre inte skall bli för stor. För att bibehålla en god åldersstruktur behövs ett visst kontinuerligt tillskott av bostäder. Nya bostäder behövs också för att i någon mån förbättra balansen mellan boende, arbetsplatser och handel i Ullared. Någon jämvikt kan naturligtvis aldrig uppnås.

All större utbyggnad av bostäder i Ullared innebär intrång i natur- eller jordbruksområden. Störst ingrepp kommer förmodligen en eventuell exploatering av Ängabergsområdet att innebära, dels på grund av ianspråktagande av ängs- och åkermark, dels genom intrång i Högvadsåns naturmiljö, bl a vid anläggande av gång- och cykelvägsbro. Ny bebyggelse vid Hjärtaredsån påverkar främst landskapsbilden men kan också innebära visst intrång i strandskyddet. De föreslagna utbyggnadsområdena ligger dock så att befintliga vägar skiljer av dem från ån, vilket kan bedömas utifrån ”särskilda skäl” i samband med tillståndsprövning.

Ingreppen i naturmiljön skall vägas mot de positiva effekter som utbyggnaden innebär för balansen mellan boende och handel i Ullared, vilket i sin tur medför att samhällsservicen kan hålla en fortsatt hög nivå på grund av utökat befolkningsunderlag. Kommunen bedömer att de positiva konsekvenserna överväger. Stor omsorg skall dock läggas på att minimera ingreppen i natur- och kulturmiljön vid varje enskild exploatering.

En utbyggnad av bostäder inom Hedenområdets norra del blir möjlig när deponin avvecklas. Här kan centralt belägna bostäder skapas och redan gjorda investeringar i gator och VA-system utnyttjas.

Ur kommunalekonomisk synpunkt är det viktigt att utbyggnaden sker etappvis under en längre tid. Apelskolans möjlighet att ta emot elever bör vara en dimensionerande faktor för utbyggnadstakten. Risken för kapacitetsbrist i skolan är dock låg eftersom befolkningsprognosen pekar mot en liten minskning av antalet elever de närmsta tio åren. Efterfrågan på bostäder bedöms för närvarande som begränsad. En utbyggnad av Ängaberg kan eventuellt kräva stora initialkostnader i en ersättningsbro över Högvadsån, samt i gatu- och VA-investeringar.

Ett ökat antal bostäder kan på sikt attrahera fler som arbetar i Ullared att också bosätta sig här. Detta leder till minskad inpendling och därmed till minskat trafikarbete i kommunen i stort. Eventuell påverkan på Natura 2000-värden, riksintressen, mm måste utredas inom ramen för kommande detaljplanearbeten.

Konsekvenser av handelns och industrins utvecklingsmöjligheter

Handels och industrins utvecklingsmöjligheter är till stor del redan reglerade i gällande detaljplaner och konsekvenserna har således redan belysts. Värt att nämna är att de intrång som utvidgningen av Gekås parkeringsanläggning medför kring Musasjön kompenseras genom iordningställande av strandområdena kring sjön för att öka tillgängligheten för rekreation i området.

I planarbetet har bedömningen gjorts att merparten av all handel under överskådlig tid kommer att finnas i anslutning till Gekås anläggning i de västra delarna av samhället. Ett scenario med en kraftigt utbyggd handel inom gällande detaljplan i Sönnerängsområdet har således inte behandlats i detta planarbete. Planen anvisar viss plats för ny, traditionell industriverksamhet för att bibehålla handlingsfriheten och möjligheterna att anvisa mark när efterfrågan uppstår.

Effekter av förändringar i trafiknätet

Resultatet av den trafikundersökning som genomförts visar att en ny östlig förbifart för väg 154 förbi hela Ullared skulle ge en marginell minskning av trafikmängderna i tätorten. Det tidigare planerade vägreservatet för den södra delen av förbifarten föreslås ligga kvar, dels eftersom vägverket särskilt studerat denna del i en tidigare arbetsplan, dels för att denna del av förbifarten kan fungera

som länk till den nya tillfarten till handelsområdet för trafik från öster. Viss nytta för lagertransporter till och från Sönnerängsområdet uppnås också. Den norra delen av förbifarten öster och norr om Ängaberg saknar aktualitet, men bibehålls som ett långsiktigt strategiskt reservat.

En ny förbindelse över Högvadsån söder om centrum ger i enlighet med den genomförda trafikundersökningen mycket positiva effekter för centrummiljön på grund av klart minskad trafik i centrum. Samtidigt innebär den intrång i naturmiljön i och kring Högvadsån. Fördelarna med en ny bro över Högvadsån, bedöms vara så stora att ett intrång i åns miljö bör kunna accepteras. En vägutredning med Miljökonsekvensbeskrivning utarbetas parallellt med denna delöversiktsplan, i avsikt att pröva åtgärden enligt Miljöbalken (MB).

Positiv effekt på centrummiljön uppnås genom en upprustning och ombyggnad av väg 153 till miljöprioriterad genomfart. Ett genomförande av förslaget ger minskade störningar, ökad trafiksäkerhet och en vackrare gatumiljö.

Förbättringar i gång- och cykelvägnätet ökar trafiksäkerheten och kan även minska andelen bilresor inom Ullared genom att fler väljer cykel som transportmedel. De positiva effekterna är särskilt viktiga med hänsyn till gång- och cykeltrafiken till Apelskolan.

Effekter av ett nytt rekreationsområde och en ny idrottshall

Den föreslagna utvecklingen av campingen och av området kring Musasjön som rekreationsområde är positiv både för turismen och för ullaredsborna. Ullaredsborna får genom bättre tillgänglighet tillgång till ett stort närrekreationsområde. Shoppingturisterna får utökade möjligheter till andra aktiviteter i direkt anslutning till handelsområdet. Landskapsbildsfrågan är viktig vid en utvidgning av campingen västerut längs Hjärtaredsåns dalgång och norrut. Detta får särskilt utredas vidare genom översiktliga studier och genom detaljplanering i tillämpliga delar.
En ny idrottshall kan bli en viktig mötesplats som ger förutsättningar för ökad social gemenskap i Ullared och grannorterna. Eventuell påverkan på Natura 2000-värden, riksintressen, mm måste utredas inom ramen för kommande detaljplanearbete.

Konsekvenser för hälsan

Kommunen har policyn att i varje större planärende utöver miljökonsekvenserna även belysa konsekvenserna för hälsan. En ny tillfartsväg från söder till handelsområdet och en utbyggnad av miljöprioriterad genomfart skapar en lugnare, mindre bullrig och säkrare trafikmiljö i centrum.

Utvecklingen av rekreationsområdet kring Musasjön skall ske så att det kommer både besökare och Ullaredsbor till godo. En idrottshall med attraktivt läge i samhället måste också ses som en hälsobefrämjande faktor. Projektet ”Från järnväg till cykelled” är inte direkt kopplat till delöversiktsplanen, men berör infrastrukturen och rekreationsvärdena på ett positivt sätt.

Förorenad mark

Eventuell förorenad mark i anslutning till f.d. järnvägsområde och deponi måste utredas och åtgärdas före exploatering.

REKOMMENDATIONER 6

De föregående kapitlen består av en sektorsvis genomgång av Ullared och en diskussion kring en önskad och möjlig utveckling. I detta kapitel beskrivs kortfattat, område för område, hur förändringar bör hanteras rent planmässigt. Vilka är huvudfrågorna och vad i omgivningen kan påverka innehållet?

Endast områden som föreslås få en ändrad eller delvis ändrad markanvändning behandlas.

Inom planområdet gäller i huvudsak att all ändrad markanvändning kräver detaljplan. Översiktsplanen fungerar i allmänhet som program för kommande detaljplaner i Ullared. Områdesbeteckningarna hänför sig till plankartan.

A1: Område norr om skolan

Område för utveckling av skola, idrottshall mm.

A2: Område sydväst om Barkhult.

Område för nytt reningsverk. Förstudie har genomförts.

B1: Områden vid Ängaberg.

Områden för tätortsutbyggnad med bostäder och bostadskomplement. All mark är för närvarande privatägd. Utbyggnad fordrar markägarintresse och markåtkomst, vilket påverkar strategierna för utveckling av området.
Utbyggnaden kan förväntas ske i små etapper under lång tid. Detaljplanering för en första etapp måste föregås av ett programarbete där hela Ängabergsområdet studeras. En programskiss bör upprättas som tar ställning till utbyggnadsordning, trafikmatning, geotekniska förhållanden, högsta högvatten, naturvärden, strandskyddsområde

etc. Särskild hänsyn måste tas till att större delen av området omfattas av vattenskyddsbestämmelser.

B2: Område mellan Björkvägen och Furuvägen.

Förtätningsområde för bostadsutbyggnad. I gällande detaljplan är området betecknat som parkmark. Ny bebyggelse i upp till två våningar kan prövas.

B3: Område vid Brodalsvägen.

Område för bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig gårdsbebyggelse. Bebyggelse i upp till två våningar kan prövas. Området berörs delvis av strandskydd.

B4: Område vid Hedemovägen.

Område för bostadsbebyggelse. Gällande detaljplan avser industrianvändning, vilket innebär omprövning av områdets användning. Bebyggelse i upp till två våningar kan prövas. Närhet till deponin norr om Hedemovägen gör att området inte kan tas i anspråk så länge denna är i bruk. Deponin skall avvecklas omkring år 2008. Delar av deponiområdet kommer att användas som återvinningscentral, vilket ställer krav på skyddsavstånd. Trafikbuller från ev framtida förbifart öster om området beaktas.

B5: Område vid Furet.

Område för bostadsbebyggelse. Tillfart via Hasselvägen. Ny bebyggelse i upp till två våningar kan prövas.

Ba: Områden i Hjärtaredsåns dalgång.

”Avstyckningsområde” för bostadsbebyggelse som prövas genom bygglov utan krav på detaljplan. Större bostadsfastigheter med möjlighet till icke störande verksamhet. Landskapsbild, natur- och kulturvärden beaktas. Enskilda VA-anläggningar med särskilda krav p g a närheten till Hjärtaredsån (se även sid 24).

J1: Område norr om väg 153, Värnamovägen.

Område för verksamheter som inte får utgöra någon risk för vattenförsörjningen. Hit lokaliseras men fördel verksamhetet som kan dra nytta av det exponerade läget.

J2: Område norr om väg 153, Varbergsvägen.

Reservområde för verksamheter. Tidigare grustäkt. Delvis annonsläge mot Varbergsvägen. Idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

J3: Område i Hjärtared.

Reservområde för verksamheter. Pågående täktverksamhet för grus. Idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

J4: Område intill väg 154.

Område för verksamheter som inte är störande för omgivande bostäder.

C1: Handelsområdet och del av centrala Ullared.

Område för centrumfunktioner (handel, butiker, service, bostäder, etc). Omfattande hela handelsområdet och område längs Varbergsvägen. Detaljplaner finns. Delvis föråldrade i områdets nordvästra del. Förslag till flyttning av infarten till handelsområdet längre västerut kräver detaljplan. Ytterligare expansion av handeln kräver byggande i flera plan.

N1: Område mellan Musasjön och Hjärtaredsån

Område för rekreation och friluftsliv. Promenadstigar, motionsspår, fiskeplatser, etc, som kompletterar campingen och ullaredsbornas behov av närrekreation. Fördjupad studie för hela området bör göras. Detaljplan kan krävas för delar av området.

N2: Nuvarande deponi

Område för rekreation och friluftsliv på lång sikt. En del av området kommer att användas som återvinningscentral. Se även B4.

Y1: Campingområdet

Ullareds camping med utvecklingsmöjligheter dels österut och söder om Hjärtaredsån, dels norr om Hjärtaredsån vid nuvarande campingen. Delvis strandskydd. Utvidgning kräver detaljplan och särskild naturhänsyn pga närheten till Hjärtaredsån.

DELÖVERSIKTSPLAN FÖR ULLARED

FALKENBERGS KOMMUN, HALLANDS LÄN

HUVUDSAKLIG MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

- Befintliga bostäder
- B 1-5 — Föreslagna bostäder
- Ba — Avstyckningsområde
- Befintliga verksamheter
- J 1-4 — Föreslagna verksamheter
- C 1 — Centrumfunktioner (handel)
- Offentlig service
- A1 — Utveckling av skola, idrottshall mm
- A2 — Föreslaget avloppsreningsverk
- N 1-2 — Natur- och rekreationsområde
- Befintlig idrottsanläggning
- Y 1 — Camping
- Öppen mark
- Skogsmark
- Plangräns
- Huvudväg
- Föreslagen väg/broförbindelse
- Ny lokalväg
- Långsiktigt vägreservat
- Befintlig gång- och cykelväg
- Föreslagen gång- och cykelväg

Läsanvisning:

Rekommendationer till områdesbeteckningar på kartan, se kap 6 i beskrivningen.

PLANOMRÅDET AVSES UTGÖRA "SAMLAD BEBYGGELSE" (PBL 8:4)

Detta innnebär bl a att bygglov krävs, för till- och påbyggnad av en- och tvåfamiljshus samt komplementbyggnader, även utanför detaljplanelagt område.

Stadsbyggnadskontoret / GF Konsult AB
September 2004, Reviderad September 2005
Antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24 § 173

DELÖVERSIKTSPLAN FÖR ULLARED

FALKENBERGS KOMMUN, HALLANDS LÄN

RESTRIKTIONER OCH ANSPRÅK

- Detaljplanelagt område
- Vattentäkt, inre skyddszon
- Vattentäkt, yttre skyddszon
- Grus- och bergtäkt
- Riksintresse för naturvården
- Riksintresse för friluftslivet
- Registrerade fornlämningar (Ej komplett redovisning. Inväntar länsstyrelsens pågående sammanställning)

Strandskydd

Bestämmelser angående strandskyddsområde gäller generellt längs sjöar och vattendrag utanför detaljplanelagd mark enligt länsstyrelsens förordnande och miljöbalken kap 7 §13-18.

Strandskydd råder i regel inte inom gällande detaljplan, där dock strandsskydd kan finnas inom sk allmänplatsmark. Tillämpningarna för och tolkningen av strandskyddets tillämpning undersöks i det enskilda fallet.

Utmed Högvadsån, Hjärtaredsån samt övriga vattendrag och sjöar råder ett generellt strandskydd på 100 meter.

Natura 2000

Högvadsån har godkänts av regeringen som Natura 2000-område. Slutligt fastställande sker genom EU-beslut.

Stadsbyggnadskontoret / GF Konsult AB
September 2004, Reviderad September 2005
Antagen av Kommunfullmäktige 2005-11-24 § 173