

Antagen av SBN 1995-06-06 §95
Laga kraft 1995-07-06

Detaljplan för NARCISSEN 1 M M

Vänersborgs kommun

Upprättad i mars 1995

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- plankarta, skala 1:1000, med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- fastighetsförteckning
- samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ändra användningsbestämmelsen från allmänt ändamål i nu gällande plan, till område för bostäder, kontor, lokaler för rekreations- och kulturverksamhet samt teknisk försörjning (teleteknisk anläggning).

PLANDATA

Läge

Detaljplanen omfattar tomt nr 1 i kvarteret Narcissen, och delar av Kyrkogatan och Södergatan.

Areal

Planområdets areal är ca 2 100 m².

Markägare

Fastigheten Narcissen 1 ägs av Telaris Fastighets AB. Gatumarken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Vänersborgs kommun, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 1991, anger att det aktuella kvarteret ligger inom område för tätortsbebyggelse.

I **Centrumplanen**, antagen i juni 1979, anges området som ”kvartersmark för bostäder och bostadskomplement (närlekplatser, förråd, garage, etc). Vissa mindre handelsverksamheter typ: damfrisering, cykelverkstad, mindre butik e d bör också beredas plats”.

Stadskärnan är av **riksintresse** för kulturminnesvården. I **Bebyggelsemiljöprogrammet**, antaget den 16 juni 1992, finns inga uttalanden om kv Narcissen.

Detaljplaner

För kv Narcissen gäller en detaljplan fastställd den 20 juli 1961. I denna plan finns för tomt nr 1 byggnadsrätt, för allmänt ändamål, utmed Kyrkogatan i väster resp Södergatan i norr, med ett djup av ca 12 meter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 10,0 meter.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 1994-06-28 § 200 att uppdra åt planeringsenheten att ta fram en ny detaljplan för Narcissen 1 där fastigheten skall användas för bostäder, kontor och teknisk försörjning. Vidare uppdras åt planeringsenheten att träffa planavtal med fastighets AB Telaris. Ärendet överlämnas därmed till samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation

Marken består av dels bebyggd kvartersmark, dels av hårdgjorda körytor på gården.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan visar att marken består av finlera.

Radon

En översiktlig utredning om markradonrisker i kommunen anger att planområdet ligger inom normalriskområde. Eventuellt behov av radonskyddande åtgärder kommer att undersökas och vid behov beaktas, i samband med bygglovsprövning av framtida användning.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Bostäder, kontor, teknisk anläggning

Inom tomten finns en byggnad bestående av bottenvåning (källare) och två våningar. Fasaden består av puts och taket är belagt med röda tegelpannor. Byggnaden har tidigare inrymt kontor, försäljningslokaler och teknisk utrustning för televerkets verksamhet samt två bostadslägenheter som fortfarande finns kvar. Utöver huvudbyggnaden finns på gården ett enkelt cykelgarage beläget inom punktprickad mark.

På grund av ny teknik frigörs lokalytor som kan användas för nya verksamheter. Avsikten är att kunna inrymma bostäder, kontor och lokaler för skilda typer av rekreations- och kulturverksamhet samt teleteknisk anläggning. Byggnadens användningssätt anges i planen till BK₁E₁=Bostäder, kontor

och lokaler för rekreations- och kulturverksamhet, anläggning för telekommunikation med sammanhängande butik.

Hur fastigheten kommer att utnyttjas är beroende av framtida efterfrågan på lokaler för de verksamheter som ryms inom användningsbestämmelsen.

En mindre kvartersbutik bör kunna inrymmas under användningsbestämmelsen B (Bostäder) som ett bostadskomplement. Som exempel på tänkbara användningssätt som ryms inom begreppen rekreation och kultur kan nämnas - Biljardlokal, bowlinghall, gym (motionslokaler, solarium m m), musikkafé, samlings- och föreningslokaler.

Som en naturlig koppling till den teletekniska verksamhet som även fortsättningsvis skall bedrivas inom fastigheten, ger planen möjlighet att etablera telebutik eller butik med motsvarande inriktning.

Bottenvåningen (källaren) kommer, bortsett från hissutrymme och passager, att upptas av teknikutrymmen och kontor. Behov av ett gårdshus (uthus) finns även i framtiden. Detta kan inrymma cykelgarage, sophanteringsutrymmen, verktygsförråd m m. Byggrätt för uthus markeras i planen.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad

Enligt Länsmuséet är byggnaden inom Narcissen 1 av ren 50-tals karaktär med flera tidstypiska detaljer. Byggnaden är med hänsyn till sin särart skyddad med stöd av 3 kap 12 § PBL, som bl a anger att byggnader som är kulturhistoriskt särskilt värdefulla inte får förvanskas. Dock bör förändringar av byggnaden kunna medges under förutsättning att det sker med hänsyn tagen till byggnadens karaktär och särart.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i stadens centrum med närhet till offentlig och kommersiell service. Här finns skolor, banker, post, vårdcentral, restauranger, myndigheter, special- och dagligvarubutiker m m.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom fastigheten är god. Tomten är plan utan nivåskillnader från gatan. Eventuellt behov av, eller krav på hiss tillgodoses vid bygglovsprövningen av framtida användning av fastigheten.

Friytor, lek

I det fall byggnaden kommer att användas för boende anordnas erforderliga lek- och trivselytor på gården. Utformningen redovisas i bygglovsskedet.

Gator och trafik

Fastigheten nås från Södergatan med infart till gården.

Gångtrafik

Marken där gångbanan utmed Kyrkogatan är belägen ändras i planen från kvartermark till allmän plats (gatumark). Denna markyta kommer att förvärfvas av kommunen och genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet.

Parkering

Inom tomten kan 18 parkeringsplatser, varav 1 handikapplats, anordnas. Hur gården kommer att disponeras och hur många p-platser som erfordras är beroende av vilka behov de verksamheter har som kommer att inrymmas i fastigheten.

Kommunens riktlinjer för bilplatsbehov anger att för bostäder i centrum skall 0,8 platser per lägenhet anordnas och för kontor i centrum 23 platser per 1 000 m² bruttoarea..

Parkeringslösningen redovisas när bygglov söks för det utnyttjande som blir aktuellt.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik finns vid torget, inom gångavstånd.

Störningar

Södergatan och Kyrkogatan är tillfarter till två stora parkeringsplatser i centrum. Planen innehåller därför bestämmelser om skydd mot buller och avgaser.

Enligt Boverkets byggregler -94, får den maximala bullernivån i bostadsrum inte överstiga 45 dBA. Då planen medger ett antal olika användningsområden är det av vikt att beakta att inte denna nivå överskrids. Detta granskas i samband med framtida bygglovsprövning. Ko bination verksamheter samt lokalisering av bostäder resp verksamheter inom fastigheten måste ske med hänsyn till att bullerkravet för bostadsrum inte överskrids.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Fastigheten är också ansluten till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör vid utgången av år 2005.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Vänersborgs kommun
Planeringsenheten

Rossing Arkitekter

Jan-Irvis Scheynius

Bengt Gustafsson