



Ändring för del av stadsplan nr 120 gällande Hyveln 1, 2 och 3 samt Prismat 1



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

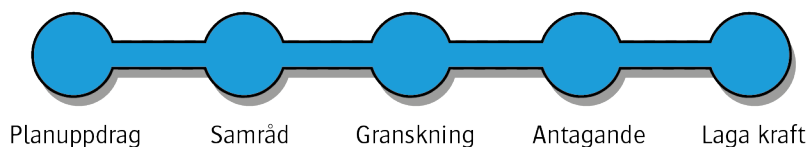
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Upprättad i juni 2021
Reviderad i augusti 2021

Antagen: BN 2021-10-26 § 118
Laga kraft: 2021-11-24

Ändring av stadsplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkning av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.



Följande planhandlingar ingår i ärendet:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning för ändring (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1969-05-08
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan:

- Samråd sommaren 2021. Samrådet gällde ett första förslag, där tillfälle gavs för sakägare och myndigheter att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter fanns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning hösten 2021. Granskningen gällde ett reviderat förslag. Under granskningstiden fanns möjlighet att lämna ytterligare synpunkter på det omarbetade förslaget innan beslut om antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen hösten 2021.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Innehållsförteckning

ÄRENDEINFORMATION.....	4
GÄLLANDE STADSPLAN.....	4
GESTALTNING	6
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	8
ÄNDRING AV STADSPLAN	8
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR	8
ÖVERSVÄMNING.....	8
SKYFALL	8
BULLER.....	9
GEOTEKNIK.....	9
FÖRÄNDRINGAR	10
PLANBESTÄMMELSER.....	11
AVVÄGNINGAR MELLAN OLIKA INTRESSEN	13
MILJÖKVALITETSNORMER	13
<i>Luft</i>	13
<i>Vatten</i>	13
<i>Buller</i>	13
KONSEKVENSER	14
FASTIGHETSÄTTSLIGA KONSEKVENSER.....	14
MILJÖBEDÖMNING	14
GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE BESTÄMMELSER	14
GENOMFÖRANDETID	14

ÄRENDEINFORMATION

Planförslaget handläggs med standardförfarande.

Den 2 mars 2021 § 19 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring för del av stadsplan nr 120 i den del som berör kvarteren Hyveln och Prismat inom stadsdelen Torpa i Vänersborg. Planområdet angörs mot Gropbrovägen via Poppelvägen.

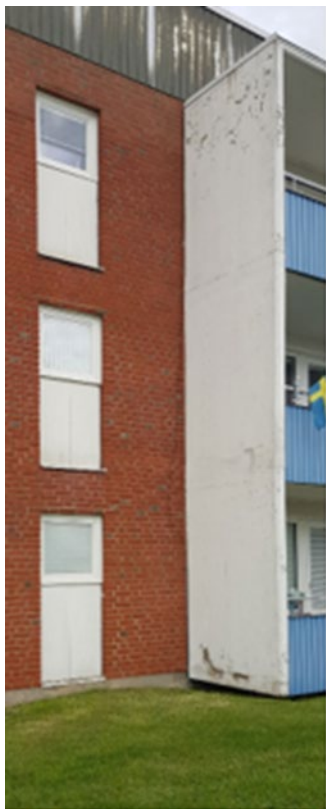


Gällande stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 120 för del av södra centrala stadsområdet, söder om Gropbrovägen. Planen antogs år 1969 med avsikten att möjliggöra flerbostadshus i 3 våningar, parkering och rekreationsändamål. Den del av stadsplanen som är avsedd att ändras är markerad med röd linje.

Gestaltning

Kvarteren Hyveln och Prismat byggdes år 1969. Lamellhusen bildar genom sina L- och U-formade placeringar skyddade innergårdar som öppnar sig mot väster. Gårdarna är fria från bilparkeringar men förbundna med asfalterade och delvis körbara små vägar. Friytorna domineras av relativt stora gräsytor med inströdd växtlighet i form av träd och buskar. Dessutom finns några cykelskydd, sitt- och lekplatser.



Husen med röda tegelfasader och vita fönster har tre våningar och tidstypiska flacka motfallstak. De breda takkanterna är klädda med plåt. Alla ingångar ligger på gårdssidan med entrédörrar som är djupt indragna i fasaderna. Medan öst- och norrfasaderna bara har fönster, domineras fasaderna på de södra och västra sidorna av enhetliga blåa balkonger som är inramade av vita betongelement vilket är ett mycket tidstypiskt motiv.



Gårdsmiljön har en mycket ombonad och lugn karaktär med stora bilfria friytor vilket är en kvalitet att ta till vara som saknas i många moderna bostadskvarter. Till alla bostäder på bottenplan finns uteplatser som oftast är inhägnade med häckar eller staket. Bakom dessa underhålls små trädgårdar i mycket olika former. Husens fasader i syd- och västläge, blir därför mycket personliga och kontrasterar desto starkare mot husens mer enkelt och lugnt gestaltade baksidor.



Utveckling inom området:

Kontrasten mellan husens fram- och baksidor är ett karaktärsdrag som framtida åtgärder behöver ta hänsyn till. Fasadändringar, balkonger eller tillbyggnader mot norr och öster är inte lämpliga. Däremot kan skyddade uteplatser och balkonginglasningar på syd- och västfasaderna höja lägenheternas standard och bidra till en livfull gårdsbild. Åtgärderna bör dock stämmas av med varandra för att skapa en liknande gestaltning. Inglasningar utan synliga glasprofiler bör föredras för att bättre smälta in i husens befintliga balkonggestaltning. Plank som placeras längs med gångvägar påverkar innergårdens kommunikativa kvalitéer negativt och är därför inte lämpliga.

Innergårdarna kan tåla några mindre komplementbyggnader förslagsvis placerade längs gångvägarna på södra gårdsdelen och med flacka eller lågt lutande gröna tak. Gemensamma odlingar kan vara en hållbarhetsaspekt som är positiv både för det sociala livet och miljön i området. För detta ändamål skulle mindre växthus vara lämpliga. Men i övrigt bör grönyttorna inte bebyggas eller hårdgöras.

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att utöka byggrätter inom kvarteren Hyveln och Prismat för att möjliggöra utbyggnad av inglasade altaner och komplementbyggnader för gemensamma ändamål samt anpassa byggrätter till befintliga förhållanden eftersom några byggnader ursprungligen placerades något förskjutet i förhållande till byggrätten. Ändringen gäller för den del av befintlig stadsplan som gäller inom fastigheterna Hyveln 1, 2 och 3 samt Prismat 1.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga stadsplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

ÄNDRING AV STADSPLAN

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande stadsplanen anger att fastigheterna Prismat 1 och Hyveln 1, 2 och 3 ska användas för bostadsändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad till moderna förhållanden för bebyggelsen på fastigheterna bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av stadsplanen.

NYA FÖRUTSÄTTNINGAR

I samband med att en plan ändras ska kommunen redogöra för de frågor som kan påverka hälsa och säkerhet.

Översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning. Den lägsta marknivån inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka +49,5 i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Väneren i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 enligt Länsstyrelsens *Faktablad – VÄNERN (version 2017.1)*.

Planområdet bedöms inte påverkas av översvämningsrisk från stigande vatten i Väneren. Tillgängligheten till och från planområdet är säkerställd genom angränsande vägar.

Skyfall

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Vid normala regn hanteras regnvolymer antingen genom avledning till samhällets dagvattensystem eller genom infiltration på permeabla, gröna ytor. Vid extrema regn överskrids dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga, vilket medför att det sker en avrinning på markytan med marköversvämning som följd. Översvämning genom skyfall kan komma att bli allt mer vanligt vid ett framtida förändrat klimat. Bebyggelse och infrastruktur kan drabbas av stora skador till följd av skyfall.

Vänersborgs kommuns skyfallskartering från 2018 visar vilka områden som kan förväntas översvämmas vid ett skyfall. Enligt skyfallskarteringen, beräknat på ett 100-årsregn, finns det risk att vatten kan samlas på några delar av planområdet, i huvudsak på innergårdarna och gångstråken.



Översiktligt sluttar planområdet mot söder där det ligger ett område planlagt för idrottsändamål inom vilket vatten inte skadar några byggnader. Vatten som rinner ovan mark kommer därför att rinna åt det hållet men kan bli stående i pölar där marken mycket lokalt är något lägre, så som de mörkblå markeringarna visar i bilden ovan. Inom det aktuella ändringsområdet är dessa platser på gångvägar med utbredning mot gräsbevuxna gårdar.

Planförslag

För att begränsa problem vid eventuella skyfall i framtiden medger planen endast en begränsad utökning av bygggrätterna i området. De korsmarkerade gårdsytorna har kompletterats med en bestämmelse om att minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig. Bygggrätten inom korsmarken utgör cirka 15 % av ytan. Till detta kommer behovet att till exempel ha gångvägar som behöver hårdgöras för att vara tillgängliga. Genom att marken inte hårdgörs bedömer kommunen att tillfälligt stående vatten kan infiltreras i marken.

Buller

Bostäderna i planområdet ligger som minst 60 meter syd om Gropbrovägen. Enligt kommunens bullerkarta är de dygnsekvivalenta ljudnivåerna lägre än 60 dBA. Kommunen bedömer därför att buller inte behöver utredas i samband med planändringen.

Geoteknik

Innan bebyggelsen tillkom i början av 1970-talet var området åkermark med inslag av åkerholmar. Enligt SGU:s jordartskarta är jorddjupet mellan 0 och 20 meter ovan berg. Någon tidigare utförd geoteknisk utredning specifikt för detta område har inte kunnat hittas inom kommunen. Däremot återfanns en utredning av Viak från 1967 för området direkt väster om, vilket ingick i samma åkerlandskap enligt äldre flygfoton. Utredningen anger att markförhållandena medger plattgrundläggning av lätt bebyggelse så som förråd och garage.

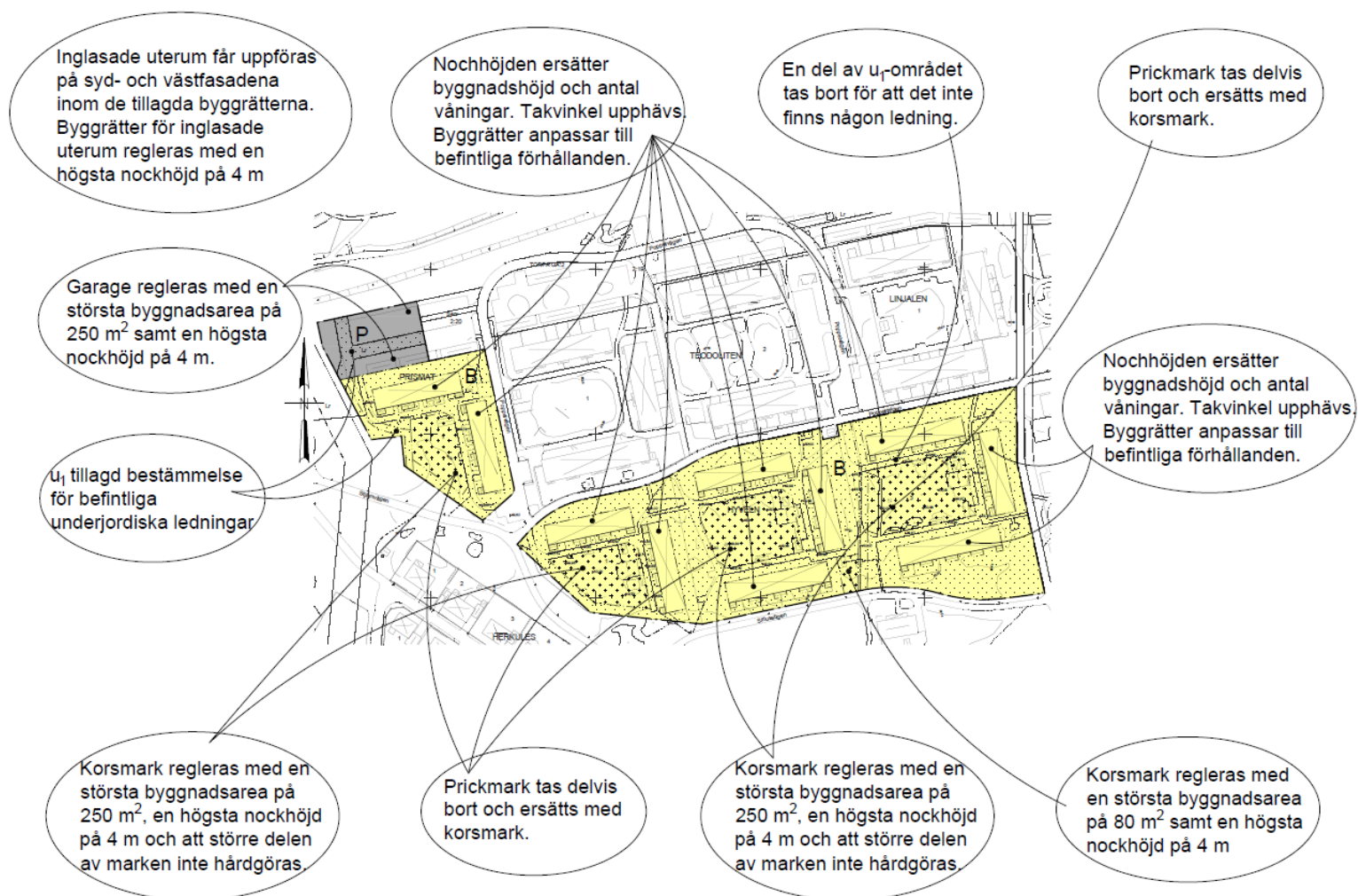
Kommunen bedömer att det inte finns någon risk för blocknedfall inom eller i anslutning till planens område då marken är mycket flack.

Planförslag

Planändringen innebär endast byggrätter för lättare bebyggelse i form av inglasade uterum, förråd och växthus.

FÖRÄNDRINGAR

Planändringen berör fastigheterna Prismat 1, Hyveln 1, 2 och 3 som är bebyggda med flerbostadshus och parkering. I gällande detaljplan ligger byggrätter för husen i fasadliv, vilket innebär att tillbyggnader och komplementbyggnader inte kan godtas. Enligt stadsplanen är övrig mark inom fastigheten mark som inte får bebyggas (prickmark). Den huvudsakliga ändringen består i en utökning av byggrätter genom att minska prickmark och tillåta utbyggnad i form av inglasade uterum i bottenvåning. Ändringen innebär även att prickmark delvis ersätts med korsmark för att kunna tillåta fristående komplementbyggnader (lekstuga, växthus, friggebod, förråd och liknande). Dessutom anpassas byggrätter till befintliga förhållanden eftersom några byggnader ursprungligen placerades något förskjutet i förhållande till byggrätten.



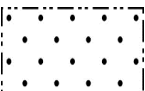
Planbestämmelser

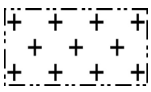
I planer från tiden före 1997 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i stadsplanen från 1969, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-10-01. De förändringar som planen innebär visas i nedanstående tabell.

Gränser

Bestämmelse stadsplan 120	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Gällande områdes- och bestämmelsegräns		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Bestämmelser

Bestämmelser stadsplan 120	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
Med P betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.	P	Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
Med Gs betecknat område får användas endast för garageändamål.		Bestämmelsen upphävs	Förändring: ingår i parkeringsändamålet.
Å med S betecknat område får bebyggas endast med hus som med varandra sammanbyggs.	f ₁	Endast flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
	f ₂	Endast inglasat uterum, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Reglerar vilken typ av byggnad som får uppföras i bottenvåning på gårdsytan som ligger i anslutning till de befintliga byggnaderna med syfte att bara tillåta lättare konstruktioner.
Med punktprickning betecknat mark får icke bebyggas.		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Delar av prickmark tas bort, detta för att kunna tillåta utökade byggrätter.

Bestämmelser stadsplan 120	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
		Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st	Tillagd bestämmelse: Mark för komplementbyggnader ersätter delvis prickmark. Bestämmelsen möjliggör komplementbyggnad i form av lekstuga, växthus, friggebod, förråd, avfallshantering.
Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar.		Bestämmelsen upphävs	Förändring: bestämmelse finns inte längre i planbestämmelsekatalogen. Ersätts med högsta nockhöjd.
Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.	h_1	Högsta nockhöjd är 10,5 meter. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Förändring: Bestämmelsen ersätts med högsta nockhöjd.
	h_2	Högsta nockhöjd är 4 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: reglerar den högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader inom korsmark, inglasade uterum och garage inom parkering.
Å med siffra i triangel betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.		Bestämmelsen upphävs	Förändring: byggnadernas tak är flacka. Planen anpassas till befintliga förhållanden.
Å med u eller p betecknad mark få icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar”	u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §	Ingen ändring.
	e_1	Största byggnadsarea är 150 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Reglerar hur stor yta som får bebyggas. Bestämmelsen gäller för komplementbyggnad inom korsmark.

Bestämmelser stadsplan 120	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
	e ₂	Största byggnadsarea är 250 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Reglerar hur stor yta som får bebyggas. Bestämelsen gäller för komplementbyggnad inom korsmark samt för parkeringsområde.
	e ₃	Största byggnadsarea är 80 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Reglerar hur stor yta som får bebyggas. Bestämelsen gäller för komplementbyggnad inom korsmark.
	b ₁	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Syftet är att områdena ska bidra till infiltration och fördröjning av dag- och skyfallsvatten.

AVVÄGNINGAR MELLAN OLIKA INTRESSEN

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökad trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Karls grav. Status för Karls grav är måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Ändringen av stadsplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

KONSEKVENSER

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ändringen av planen berör fastigheterna Hyveln 1, 2 och 3 samt Prismat 1. Ändringen föranleder inte behov av några fastighetsrättsliga förändringar. Det tillskapas inga nya rättigheter, behov av gemensamhetsanläggningar eller fastighetsreglering.

Miljöbedömning

Ändringen av stadsplan bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids eller påverkas. Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

GENOMFÖRANDETID FÖR ÄNDRADE BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag ändring av planen får laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef