

Planområde



**Detaljplan för del av
Kv SIPPAN och del
av Kv VALLMON i
Vänersborgs kommun**

Planeringsenheten i mars 2003
Reviderad i april 2003

Antagen av SBN 2003-05-08

Detaljplan för DEL AV KV SIPPAN OCH DEL AV KV VALLMON, Vänersborgs kommun

**Upprättad i mars 2003
Reviderad i april 2003**

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- plankarta, skala 1:400, med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta, skala 1:400
- samrådsredogörelse
- utlåtande

På planeringsenheten finns

- program oktober 2001
- fastighetsförteckning
- geoteknisk utredning 2003-02-24

Planens syfte

Syftet med planförslaget är att skapa förutsättningar för att planområdet skall bli en mer levande del av stadskärnan än i dag. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader skall bevaras. Den offentliga miljön och de övriga byggnaderna skall anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön. En gångväg skall anläggas mellan Edsgatan och parkeringsplatsen i kvarteret Vallmon vid Hamngatan.

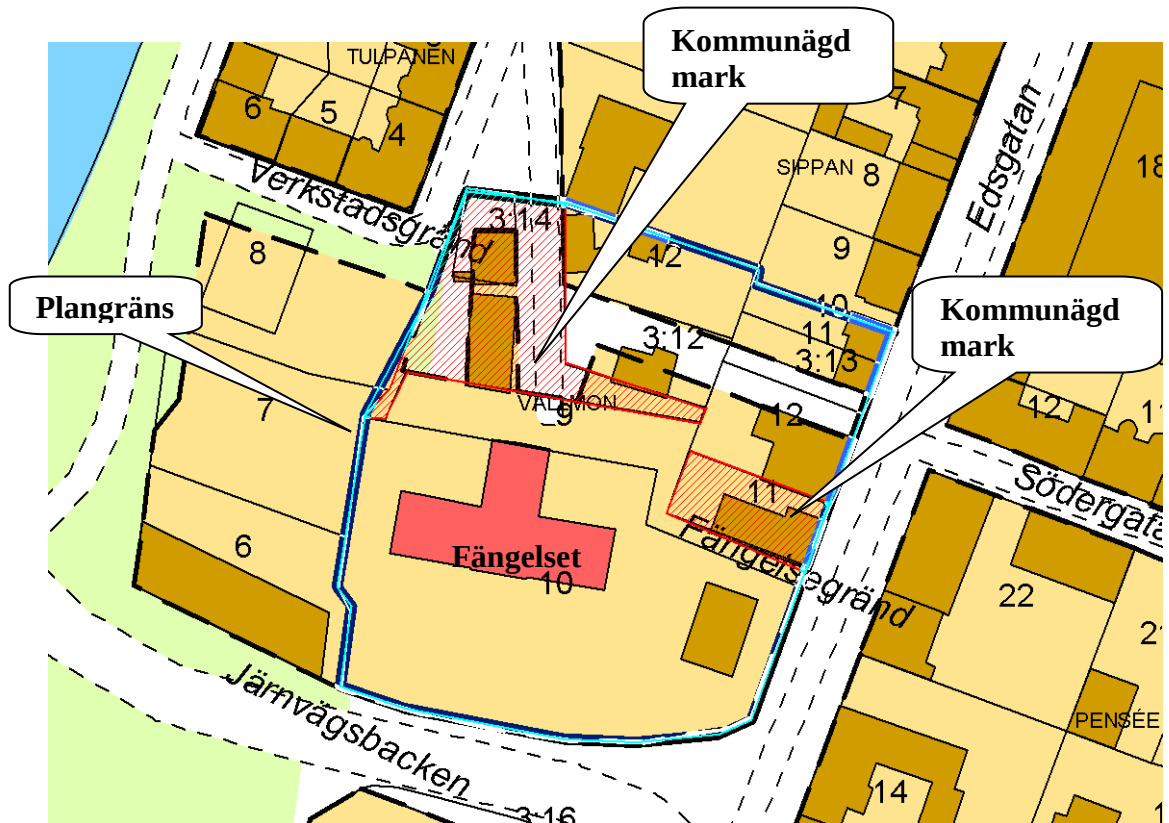
Planområdets läge

Planområdet ligger i den sydvästra delen av stadskärnan. Det gränsar i öster till Edsgatan, i söder till Järnvägsbacken, i väster till slänten mot parkeringsplatsen vid Hamngatan och i norr till fastigheterna Sippan 13 (Arbetsföreningens hus med Stora Bio) och Sippan 9.

Areal och markägförhållanden

Planområdets areal är ca 11 000 m².

Kommunen äger Vallmon 11 (Ordenshuset), Residensgatan 2 och 4 och marken där Residensgatan ligger, se kartbild nedan. Övriga fastigheter är privatägda.



Tidigare ställningstaganden Översiktliga planer

Översiktsplanen för Vänersborg (översiktsplan 90), antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 1991, anger att området ligger inom tätortsbebyggelse.

Centrala Vänersborg är ett **riksintresse** för kulturminnesvården enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Centrumplanen, antagen av kommunfullmäktige i juni 1979, anger att kvarteret Sippan i huvudsak skall användas för handelsändamål även i kombination med bostäder och mindre kontor. Kvarteret Vallmon skall i huvudsak användas för allmänna anläggningar och byggnader även i kombination med bostäder.

Bebyggelsemiljöprogram

Planområdet ligger enligt bebyggelsemiljöprogrammet, antaget av kommunfullmäktige den 16 juni 1992, inom en sammanhängande värdefull miljö. Riktlinjekartan anger att byggnaderna på Residensgatan 2 och 4 har lagligt skydd, att Fängelset bör få lagligt skydd och att Ordenshuset och ett av bostadshusen öster om Residensgatan är kulturhistoriskt intressanta byggnader. Byggnaderna finns beskrivna Vänersborgs stadskärna - Älvsborgs länsmuseum kulturhistorisk byggnadsinventering 30, 1982.

I avvaktan på att nya detaljplaner tas fram bör följande riktlinjer gälla för kv Sippan:

”Miljön utmed fängelsegränsen och fängelset har stora kulturhistoriska och stadsmiljövärden.

Viss nybebyggelse och bättre gångförbindelse till Edsgatan är önskvärd ur centrumsynpunkt.

En sådan förändring kan rätt utförd öka miljövärdet i området”

För kv Vallmon bör gälla:

”Residensgatan 2 resp 4 utgör enligt fastställd stadsplan byggnadsminne-
kulturresevat.

Cellfängelset med sitt höga dominerande läge utgör ett mycket viktigt inslag i stadsbilden och bör bevaras genom byggnadsminnesförklaring enligt kulturminneslagen.

Nya byggnader och medveten markplanering bör kunna öka miljövärdet ytterligare i området.”

Detaljplaner, se bild nedan

För den norra delen av området gäller en **stadsplan (nr 18)** som fastställdes den 31 december 1943. Enligt planen skall Södergatan förlängas från Edsgatan till Residensgatan. Kvartersmarken norr om den blivande Södergatan (HbS III) är avsedd för bostads- och affärsändamål. Lokaler för andra ändmål får inredas i den utsträckning som byggnadsnämnden prövar lämpligt. Industri tillåts inte. Husen skall vara sammanbyggda. Den högsta tillåtna höjden är tre våningar. Söder om den planerade gatan ligger ett område för ett två våningar högt bostadshus (B II).

För fastigheten med Ordenshuset och fastigheten norr om logen gäller en **stadsplan (nr 25)** som fastställdes den 10 augusti 1945. Fastigheterna (HbS III) får endast användas för bostads- och affärsändamål. Lokaler för andra ändmål får inredas i den utsträckning som byggnadsnämnden prövar lämpligt. Industri tillåts inte. Husen skall vara sammanbyggda. Den högsta tillåtna höjden är tre våningar.

För den södra delen av området gäller en **stadsplan (nr 41)** som fastställdes den 13 oktober 1950. F d fängelset och f d kronohäktet ligger på mark för allmänt ändamål. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är tre våningar. Byggnaderna på Residensgatan 2 och 4 är kulturresevat. Byggnadernas trädgårdar skall vara allmän plats, park. I norr ligger mark för transformatorändamål.

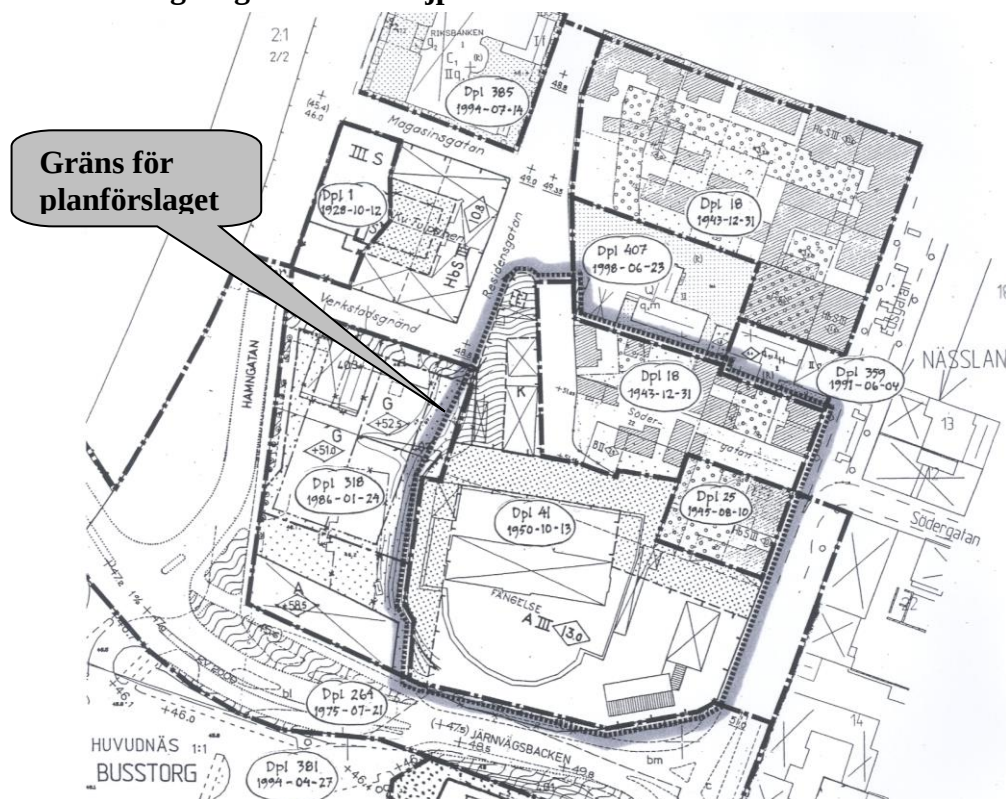
För slänten i väster mot parkeringsplatsen vid Hamngatan gäller en **stadsplan (nr 318)** som fastställdes den 24 januari 1986. Marken är avsedd för garage, men får inte bebyggas.

Fastighetsplan

För området gäller fastighetsplaner (tomtindelningar) fastställda 1932-04-05, akt 1580K-S40, resp 1942-02-23, akt 1580K-V60. Fastighetsindelningen överensstämmer inte med gällande fastighetsplaner. För kv Vallmon erfordras inte

någon fastighetsplan för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning. Därför föreslås att fastighetsplanen akt 1580K-V60 upphävs inom detaljplaneförslaget. Beträffande kv Sippan, som är en del av rutnätsstaden, bör fastighetsplanen fortsätta att gälla hela kvarteret och en ändring av denna plan krävs.

Utdrag ur gällande detaljplaner



Program

Kommunstyrelsen har den 7 november 2001 beslutat anta ett program för **detaljplan för del av kv Sippan och del av kv Vallmon** och att ge planeringsenheten i uppdrag att med utgångspunkt från programmet ta fram ett förslag till detaljplan för området.

Riktlinjer för detaljplanen är:

I planområdet skall finnas verksamheter som gör området till en mer använd del av stadskärnan än i dag. Förbindelserna med andra delar av stadskärnan skall förbättras.

Den framtida användningen av f d Fängelset och Ordenshuset skall studeras närmare i detaljplanearbetet. Tänkbar användning är bostäder, kontor, hantverk, restaurang, föreningslokaler och småbutiker.

För övriga byggnader bör den pågående markanvändningen fortsätta.

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön är en tillgång som skall skyddas och rustas upp.

F d Fängelset, f d Kronohäktet, Ordenshuset, Residensgatan 2 och 4 och minst ett av bostadshusen öster om Residensgatan får inte rivas. Byggnadernas utseende skall regleras med skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Även trädgårdarna bör skyddas. Delar av fängelsemuren kan behöva rivas för att öka tillgängligheten till fängelsetomten.

Utformningen av nya byggnader och av allmän plats skall anpassas till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

En gångväg skall finnas mellan Edsgatan och parkeringsplatsen i kv Vallmon vid Hamngatan. För att kunna genomföra detta skall området omedelbart norr om f d fängelset bli allmän plats och en trappa anläggas mellan detta område och parkeringsplatsen.

Gång- och cykelvägen mellan Edsgatan och området norr om fängelsemuren skall ligga kvar vid Ordenshuset.

Residensgatan skall avslutas med en vändplan.

Edsgatan bör bli dubbelriktad för biltrafik. Korsningen mellan Edsgatan och Järnvägsbacken bör byggas om till en rondell för att tillåta vänstersvägande trafik från Järnvägsbacken till Edsgatan.

Parkeringsplatser för f d Fängelset bör anordnas på fastigheten.

Förutsättningar och förändringar

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har gjorts av GF Konsult AB 2003-02-24. Undersökt område omfattar den södra delen av planområdet. Marken inom området utgör ett lokalt höjddparti med relativt branta slänter ned mot sydväst. Nivåskillnaden i slänten är som mest ca 5 m med släntlutning mellan 1:1 och 1:2. Övervägande delen är utfyllt varpå de övre jordlagren utgörs av fyllnadsmassor med en uppmätt mäktighet på 1-3 m. Massorna utgörs i huvudsak av sand med inslag av grus och matjord, skikt med lera förekommer också. Fyllnadsmassorna underlagras av naturliga friktionsjordlager av främst sand med inblandning av silt och grus. Friktionsjorden underlagras av berg som bitvis ligger relativt nära markytan. Partier med lerjordar kan finnas längre norrut i området.

Jordlagren inom södra delen bedöms som relativt fast lagrade varpå endast mindre initiella sättningar är att förvänta vid pålastning. Fyllningens fasthet kan variera inom området och utgörs bitvis av lera. I den norra delen av planområdet kan lerjordar med större mäktighet påträffas varpå kompletterande undersökning av de geotekniska förutsättningarna krävs vid byggnation. Planens intentioner bedöms vara genomförbara med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna. Totalstabiliteten i området bedöms vara tillfredställande då jordlagren i den södra slänten utgörs av friktionsjord med relativt hög fasthet. Vid byggnation eller uppfyllnader inom ett område av 5 m bakom släntkrön i söder skall lokalstabiliteten utredas, vilket också gäller för de nya byggrätterna söder om fängelsebyggnaden. I norra delen är marken relativt plan varpå totalstabiliteten bedöms som tillfredställande.

Byggnader bedöms i huvudsak kunna grundläggas med platta på mark. Vid plattgrundläggning av tyngre samt sättningskänsliga byggnader kan utschakt-

ning av fyllnadsmassorna med återfyllning av packat friktionsmaterial krävas. Kompletterade geotekniska undersökningar krävs vid detaljprojekteringen. Vid byggnation i den norra delen krävs kompletterande geotekniska undersökningar då förhållandena kan skilja sig åt inom området.

Planförslag

En planbestämmelse, **b₂**, finns för de nya byggrätterna söder om fängelsebyggnaden som anger att lokalstabiliteten skall utredas vid bygglovsprövningen.

Radon

En översiktlig utredning om markradonrisker i kommunen anger att planområdet ligger inom ett normalriskområde. Vid bygglovsprövningen beaktas att byggnader får ett radonskyddande utförande.

Fornlämningsområde

Den södra och västra gränsen för fornlämningsområdet för Vänersborgs stadskärna följer Järnvägsbacken och slänten mot parkeringsplatsen vid Hamngatan. För att få göra ingrepp i marken krävs länsstyrelsens tillstånd enligt lagen om kulturminnen m m.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Residensgatan avviker från stadskärnans rutnätsplan. Gatan följer en tidigare strandkant. Bebyggelsen är med undantag av transformatorstationen uppförd på 1800-talet. Norr om planområdet ligger Arbetarföreningens hus och ett landshövdingehus. I den södra fonden reser sig gaveln på fängelsets administrationsflygel med fängelsets huvudentré. Gatans körbana är belagd med storgatsten och gångbanorna med hällar och smågatsten. Belysningsstolparna har en ålderdomlig karaktär. Miljön vid Residensgatan har således behållit sin 1800-talskaraktär.



Residensgatan 2



Residensgatan 4

Byggnaden på Residensgatan 2 (bild ovan) är en våning hög och uppförd i timmer. Gatufasaden och den södra gaveln är klädda med locklistpanel målad med gul oljefärg. Pardörrar och fönsterbågar är bestrukna med engelskt rött. Gårdsfasaden och den norra gaveln har faluröd locklistpanel och fönsterbågar bestrukna med vit oljefärg. På sadeltaket ligger enkupigt tegel.

Större delen av byggnaden är uppförd 1778. Byggnaden undgick 1834 års stadsbrand. Det är ett mycket välbevarat exempel på ett borgarhem från tiden före branden. Färgsättningen avspeglar den förändring som skedde vid 1700-talets senare del då den röda slamfärgen inte längre ansågs vara riktigt fin. Ågarna i de förnäma husen började då använda en betydligt dyrare ljus oljefärg för att imitera stenbyggnadernas putsfasader. Av sparsamhetsskäl fortsatte man dock att rödfärga gårdsfasader och uthus. Uthuset är från slutet av 1800-talet.

Enligt bebyggelsemiljöprogrammet har huvudbyggnaden ett lagligt skydd. Programmet syftar på bestämmelserna i den gällande detaljplanen. I bostadshuset finns i dag ett dockmuseum.

Byggnaden på Residensgatan 4 (bild ovan) är ett timmerhus i två våningar. Fasaderna är klädda med lock- och locklistpanel målade med ljusgrå oljefärg. Foder, takutsprång och vindskivor är vitmålade. Sadeltaket är täckt med tvåkupigt tegel. Byggnaden är ett välbevarat exempel på den bebyggelse som uppfördes efter branden 1834. De nyuppförda husen var influerade av den enhetliga "Boråsarkitekturen" som spred sig till grannstäderna under 1830- och 1840-talen. Bland de starkt standardiserade utsmyckningsdetaljerna kan nämnas fönsterfodren med bland annat rektangulära konsoler med romboida fält och konsolerna som avslutas nedåt med tre så kallade "droppar". Uthuset är uppfört omkring 1900.

Enligt bebyggelsemiljöprogrammet har huvudbyggnaden ett lagligt skydd. Programmet syftar på bestämmelserna i den gällande detaljplanen.

Planförslag

För båda tomterna föreslås att verksamheten skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden och kvartersmarken har beteckningen **Q**. Huvudbyggnaderna och uthusen har beteckningen **q₁**, byggnaderna får inte rivas, och **q₂** där utformningen av byggnadernas exteriörer regleras så att deras särart bevaras. Ursprungligt material och arbetsmetoder skall användas vid reparationer.



Bostadshus Sippan 12



Förråd Sippan 12



Bostadshus Sippan 12



Bostadshus Huvudnäs 3:12

De **två bostadshusen på Sippan 12** (se bild ovan) är sannolikt uppförda före branden 1834. Bostadshuset på gården är av enkelstugetyp och är ett av de fåtal bostadshus i stadskärnan som speglar byggnadstraditionen på den omgivande landsbygden under 1800-talet. I bebyggelsemiljöprogrammet anses huset vara en kulturhistoriskt intressant byggnad. Bostadshuset vid Residensgatan har förändrats exteriört sedan det byggdes men är trots detta av stadshistoriskt intresse.

Vid den östra fastighetsgränsen står ett förråd, som är en våning högt. Byggnaden har tegelfasader.

Huvudnäs 3:12 (se bild ovan) hänger i praktiken samman med Sippan 12. På fastigheten finns **ett enplanshus** med vitputsade fasader. Fasaderna fick sitt nuvarande utseende på 1960-talet. Bottenvåningen är för närvarande outnyttjad. Vinden används som bostad. Vid den östra fastighetsgränsen står ett förråd med plåtfasader. Fastigheten skall enligt den gällande detaljplanen bli allmän plats, gata. (Södergatans förlängning). Den del av trädgården som finns söder om byggnaden ligger idag på kommunens fastighet Huvudnäs 3:14.

Planförslag

För fastigheterna föreslås beteckningen **B** och **C**, d v s att kvartersmarken kan användas till bostäder och centrumverksamhet. De tre bostadshusen har skyddsbestämmelsen **q₁**, byggnaderna får inte rivas. Bostadshuset på gården på Sippan 12 har dessutom bestämmelsen **q₂**, som reglerar utformningen av byggnadens exteriör så att dess särart bevaras. Ursprungligt material och arbetsmetoder skall användas.

Det andra huset på Sippan 12 vid Residensgatan och enplanshuset på Huvudnäs 3:12 har varsamhetsbestämmelsen **k**, byggnadens exteriör skall underhållas så att karaktärsdragen beaktas. Vid ombyggnad reparationer skall sådant material, färg och utseende användas som överensstämmer med byggnadens karaktär.

Förrådsbyggnaden som ligger på Sippan 12 vid den östra fastighetsgränsen kan byggas om eller ersättas och användas till bostäder och centrumverksamhet. Den tillåtna bygggrätten är ca 250 m² och får byggas i högst två våningar. Tillåten byggnadshöjd och takvinkel finns angivet för den nya bygggrätten. På Huvudnäs 3:12 har Skanova ett av sina huvudstråk för telekablar

och ett **u-område** har ritats in på fastigheten. Ledningsstråket finns under den befintliga förrådsbyggnaden och här tillåts endast om eller nybyggnad av uthus. En utformningsbestämmelse **f₁** finns på byggnaderna som anger att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens karaktärsdrag.



Vallmon 10 F d Fängelset och



f d Kronohäktet

Fängelset (se bild ovan) byggdes 1848-51 på det gamla kronobageriets tomt. Vissa uppgifter säger att murverk från bageriet ingår i fängelsebyggnaden. Byggnaden finns beskriven i Riksantikvarieämbetets opublicerade rapport "Fängelser i Sverige" 1986.

Byggnaden är tre våningar hög och har en T-formad plan med en cellänga i östvästlig riktning och en administrationsflygel i nordsydlig. Fasaderna är gulputsade har vita kraftiga hörnlisenerna och vit taklist. Sadeltaket är sedan omkring 1930 klätt med svart plåt. Exteriören är välbevarad.

Byggnaden ligger högt och dominerar stadsbilden i den södra stadskärnan. Detta gäller särskilt sydfasaden mot Järnvägsbacken. Fasaden har en mittrisalit som på baksidan motsvaras av administrationsflygeln. Mittrisaliten avgränsas av kraftiga lisener och har tre fönsteraxlar. På vardera sidan av mittrisaliten har fasaden sju fönsteraxlar. Cellfönstren förstörades i början på 1930-talet, men de sitter så högt att man inte kan se ut från cellerna. Administrationsflygeln har sex fönsteraxlar. Flygelns gavel med huvudentré och trappa utgör en kraftfull fond på Residensgatan. Flera kraftiga svartmålade skorstenar reser sig över taket.

Fängelsemuren mot väster, norr och öster är gulputsad. Den halvcirkelformade rastgården i söder begränsas av ett numera plåtklätt träplank. I Sverige finns två sådana fängelseplank bevarade.

I det nordvästra hörnet finns en byggnad som uppfördes samtidigt med fängelset och innehöll då tvättstuga och mangelbod. På senare år har den helt byggts om och använts för personaländamål.

Uthuset i söder, inklämt mellan muren och planket kring rastgården, bör vara samtida med fängelsebyggnaden. Sannolikt har det ursprungligen använts som latrinbod. Någon gång efter 1928 har det byggts till mot norr och använts som kallförråd. I nordväst uppfördes 1982 en undervisningsbyggnad.

Förrådslängan utanför den östra muren är uppförd i slutet av 1800-talet eller i början av 1900-talet. Den har innehållit vedbodas, mangelbodas och torrklössetter. Muren är vid förrådslängan tjockare än övriga delar av muren och anses vara en rest av den äldre mur som omgärdade f d Kronohäktet.

I bebyggelsemiljöprogrammet föreslås att fängelset bör få ett lagligt skydd.

Planförslag

Föreslagen användning för fastigheten Vallmon 10, där både Fängelset och Kronohäktet ligger, är **B och C** - bostäder och centrumverksamhet. Fängelset har åsatts beteckningen **q₁**, byggnaden får inte rivas och **k** som anger att byggnadens exteriör skall underhållas så att dess karaktärsdrag beaktas. Vid ombyggnad/reparationer skall sådant material användas som överensstämmer med byggnadens karaktär. Delar av fängelsemuren mot norr som är sammanbyggt mot fängelsebyggnaden föreslås ingå i samma bestämmelser. Övriga delar av muren eller övriga byggnader inom fastigheten har inte åsatts någon skyddsbestämmelse.

Söder om fängelsebyggnaden föreslås två nya byggrätter med beteckningen **B** för att kunna uppföra bostadshus i två våningar. Tillåten bruttoarea är 280 m² för resp. byggnad och högsta byggnadshöjd är 7,0 meter och största takvinkel är 27 grader. För både fängelsebyggnaden och de två nya byggrätterna finns en bestämmelse med beteckningen **b₁** om högsta bullernivåer inomhus och utomhus. En ny byggrätt för förråd på ca 15 m² föreslås innanför muren öster om fängelsebyggnaden. Den skall i första hand användas till sopsortering. Den nya bebyggelsen skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens karaktärsdrag och har beteckningen **f₁**.

Trafiken till fastigheten skall matas från Residensgatan och all parkering skall ske på kvartersmarken.

F d Kronohäktet (se bild ovan) är uppfört 1801 och används i dag som bostad. Byggnaden är två våningar hög och är gulputsad. På taket ligger skifferplattor. Byggnaden har enligt läns museets kulturhistoriska byggnadsinventering ett stort historiskt intresse.

Planförslag

Det gamla Kronohäktet får inte rivas och har betecknats med skyddsbestämmelsen **q₁**. Varsamhetsbestämmelsen **k** har åsatts byggnaden för att exteriören skall underhållas så att karaktärsdragen beaktas och vid ombyggnad och reparationer skall sådant material användas som överensstämmer med byggnadens karaktär. Högsta tillåtna antal våningar är två. Bestämmelsen **b₁** om högsta bullernivåer inomhus och utomhus finns på byggnaden.

För att t ex en restaurang skall kunna inrymmas i det gamla Kronohäktet finns en ny byggrätt i direkt anslutning till befintlig fasad mot söder och öster. Detta för att ge möjlighet till att en glasveranda kan byggas. Den tillåtna byggnadsarean är ca 250 m² och högsta tillåtna totalhöjd är 3,5 meter. Utformningsbestämmelsen **f₂** anger att den nya byggrätten skall utformas med

glasfasad så att befintlig byggnad (Kronohäktet) framträder, samt att särskild hänsyn skall tas till omgivningens karaktärsdrag.

En byggrätt för uthus på ca 40 m² med en högsta tillåtna höjd på 3,0 meter finns på tomten. Utformningsbestämmelsen f₁ anger att ny byggnad skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens karaktärsdrag.

Trafikmatningen till f d Kronohäktet och till Ordenshuset på fastigheten intill, Vallmon 11, skall kunna ske från Edsgatan genom att en gemensamhetsanläggning bildas för Fängelsegränd. All parkering skall ske på kvartermark.

Edsgatan är sedan lång tid stadskärnans centrala gata med butiker, restauranger, banker, bostäder, och uteserveringar. Sedan 20 är gatan norr om korsningen med Södergatan en gågata med uteserveringar och planteringar. Byggnaderna vid gatan har skiftande ålder, storlek och byggnadsstilar. Stadsbilden kan verka splittrad men visar gatans historia. Edsgatan ingår inte i planområdet men vissa ombyggnader måste ske enligt texten i föregående stycke.



Ordenshuset, Vallmon 11

Vallmon 12

Ordenshuset (se bild ovan) för Godtemplarorden Vänersborg på **Vallmon 11** uppfördes 1902. Den östra delen mot Edsgatan är två våningar hög. I den västra delen finns en samlingssal. Fasader är tidsenligt klädda med gulmålad fasspontad träpanel, som i dekorativt syfte delar fasaderna i fält. Fönstren är av tvåluftstyp med tidstypiska korsformade poster. Det valmade taket är täckt med tvåkupigt lertegel. Enligt bebyggelsemiljöprogrammet är ordenshuset en kulturhistoriskt intressant byggnad. Fastigheten ägs av kommunen. Ordenshuset

har under senare år använts som konsertlokal och kontor. Samlingssalen är inte längre i bruk.

Planförslag

Tillåten användning för fastigheten är bostäder och centrumverksamhet betecknat med **B** och **C**. Den får innehålla två våningar till en högsta höjd av 6,5 meter och med en största taklutning av 30 grader. Skyddsbestämmelsen **q₁** anger att byggnaden inte får rivas och varsamhetsbestämmelsen **k** anger att byggnadens exteriör skall underhållas så att karaktärsdragen beaktas och vid ombyggnad och reparationer skall sådant material användas som överensstämmer med byggnadens karaktär.

Beträffande tillfart och parkering gäller samma som för f d kronohäktet, se texten ovan.

Byggnaden på Vallmon 12 (se bild ovan) är ursprungligen uppförd 1909 men har vid ombyggnader förlorat sitt ursprungliga utseende. Den är i dag två våningar hög och har inredd vind med stora takkupor mot gatan. Mot gårdssidan har taket lyfts. Träfasaderna är målade med blå färg. På taket ligger tegel. I byggnaden finns affär, kontor och bostäder.

På gården finns garage och förråd. Den norra delen av fastigheten är obebyggd och används som parkering och som tillfart till gården. Denna del av fastigheten skall enligt den gällande detaljplanen vara allmän plats, gata.



Byggnaderna på Sippa 11 och 10



Huvudnäs 3:13

Tvåvåningshuset på Sippa 10 (se bild ovan) vid Edsgatan har ljusblå träfasader och tegeltäckt sadeltak. I byggnaden finns en restaurang och bostäder. På gården ligger förråd och garage.

Byggnaden på Sippa 11 (se bild ovan) vid Edsgatan har samma höjd, bredd och takform som gatuhuset på Sippa 10. Träfasaderna är ljusgula och på taket ligger tegel. Byggnaden är uppförd 1922. Sammanbyggt med detta hus ligger längs med den södra fastighetsgränsen en enplansbyggnad. De båda byggnaderna används som restaurang.

Fastigheten **Huvudnäs 3:13** (se bild ovan) söder om Sippa 11 används sommartid som uteservering och vintertid som parkering. Enligt den gällande detaljplanen skall fastigheten vara allmän plats, gata.

Byggnaderna på **Vallmon 12**, **Sippan 10** och **Sippan 11** nämns inte i bebyggelsemiljöprogrammet.

Planförslag

För Vallmon 12, Sippan 10, 11 och Huvudnäs 3:13 anges användningen med beteckningen **B** och **C**, kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Huvudbyggnaderna utmed Edsgatan samt enplansbyggnaden på Sippan 11 har betecknats med varsamhetsbestämmelsen **k** som anger att byggnadens exteriör skall underhållas så att karaktärsdragen beaktas och vid ombyggnad och reparationer skall sådant material användas som överensstämmer med byggnadens karaktär. För ny bebyggelse på fastigheterna finns en utformningsbestämmelse som betecknas **f₁** och som anger att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens karaktärsdrag. För Sippan 10 och 11 är högsta tillåtna antal våningar två och för Vallmon 12 tillåts tre våningar.

Den uthusbebyggelse som finns på fastigheterna Vallmon 12 och Sippan 10 föreslås få en högsta höjd på 3,0 meter. Huvudnäs 3:13 och norra delen av Vallmon 12 får inte bebyggas. Uthusen på Huvudnäs 3:13 ligger inom prickad mark d v s att någon ny bebyggelse inte får uppföras.

Tillgänglighet

Från Residensgatan når man idag till de flesta fastigheterna inom planområdet med bil och parkeringsplatser finns delvis på kvartersmarken och delvis på gatumarken i anslutning till bebyggelsen. Fastigheterna Sippan 10, 11 och Huvudnäs 3:13 angörs från Edsgatan. Nivåskillnaderna i området är små förutom från den gamla fängelsetomten mot Järnvägsbacken i söder och mot parkeringsplatsen på Vallmon 7 i väster där skillnaden varierar mellan 3 till 6 meter.

Den gamla fängelsebyggnaden har idag ingen handikappanpassning.

Planförslag

Nya byggnader som planen medger skall anpassas för handikappade där så krävs, liksom vid om- och tillbyggnad av befintlig bebyggelse. Detta bevakas vid bygglovsprövningen.

Det gångstråk som planeras mellan Edsgatan och parkeringsplatsen på kv Vallmon är inte handikappanpassat beträffande anslutningen i slänten, som skall utformas med en trappa. För att nå parkeringsplatsen måste man runda norra delen av kv Vallmon.

Gator och trafik

Residensgatan är en återvändsgata som slutar norr om f d fängelset. Körbanan är belagd med storgatsten och gångbanorna med smågatsten och stenhällar.

Biltrafiken på Edsgatan mellan Järnvägsbacken och Södergatan är enkelriktad mot norr. Antalet fordon är 2 500 per vardagsmedeldygn. Biltrafiken fortsätter österut på Södergatan. Norr om korsningen med Södergatan är Edsgatan en gågata.

Järnvägsbacken med 9 900 fordon ingår i stadens huvudgatunät. Biltrafikanter på väg österut i Järnvägsbacken kan inte göra en vänstersväng in på Edsgatan.

Marken både norr och söder om Ordenshuset används för gång- och cykeltrafik mellan Residensgatan och Edsgatan.

Busshållplatser finns vid järnvägsstationen och i Järnvägsbacken/Edsgatan. Hållplatserna angörs av flertalet busslinjer i Vänersborgs stad.

Planförslag

Trafikmatningen till området sker i första hand på Residensgatan som avslutas med en vändplan framför gamla fängelset. Till f d Kronohäktet och Ordenshuset föreslås att angöring kan ske från Edsgatan genom Fängelsegränd.

Gång- och cykelförbindelsen mellan Edsgatan och Residensgatan skall finnas kvar och förbindelsen fortsätter också mot parkeringsplatsen på kv Vallmon och en trappa skall anläggas i slänten. Residensgatan avslutas med en vändplan. Den allmänna platsmarken norr om gamla fängelsebyggnaden betecknas som **GCMVÄG** och **LOKALGATA** och skall anpassas till den kulturhistoriska miljön.

Parkering skall ske på kvartersmarken i området.

Störningar

De verksamheter som föreslås i området är inte störande.

De nya byggrätterna för bostadshus på f d fängelsetomten ligger med gavlarna ut mot Järnvägsbacken. Kommunens miljövårdsprogram ”Buller” antaget av KF 1991-04-23, visar att ekvivalenta ljudnivån för dygn vid närbelägna bostadshus vid Edsvägen/Järnvägsbron överstiger 70 dBA.

Planförslag

De nya byggrätterna på f d fängelsetomten, fängelsebyggnaden och f d kronohäktet har försetts med bestämmelsen **b** som innebär att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 45 dBA. Uteplats skall anordnas så att den ekvivalenta ljudnivån ej överstiger 55 dBA.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, el och tele finns i Residensgatan. En fjärrvärmeledning korsar området från Edsgatan/Södergatan mot sydväst och möjlighet finns att ansluta fler byggnader till den. En ledningsrätt för fjärrvärmes finns på kvartersmarken i området. På Huvudnäs 3:12 och 3:13 har Skanova ett av sina huvudstråk för telekablar .

En transformatorbyggnad finns utefter Residensgatan i kv Vallmons norra del.

Planförslag

På kvartersmarken finns **u-områden** för fjärrvärmes och telekablar som markerar var marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Miljökonsekvenser**Miljökonsekvensbeskrivning**

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats, eftersom detaljplanen inte medger en användning av marken eller av byggnader som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser.

Konsekvenserna av detaljplanen framgår av planhandlingarna.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken för halterna i utomhusluft av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar överskrids.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Per-Olof Gustavsson, teknik- och trafikenheten

Anders Wiksten, stadsingenjörskontoret

PLANERINGSENHETEN

Jan-Irvis Scheynius

Maj-Britt Andrén Alm

Revidering

Plankartan i beteckningslistan under rubriken ”byggnadsteknik” har reviderats med bestämmelsen **b2** angående utredning om lokalstabiliteten för de nya byggrätterna söder om fängelsebyggnaden. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken ”Geotekniska förhållanden” angående detta.

Plankartan och illustrationen har reviderats beträffande byggrätten för ut-
hus/garage på Huvudnäs 3:12 som har utökats med ca 30 m² mot söder.