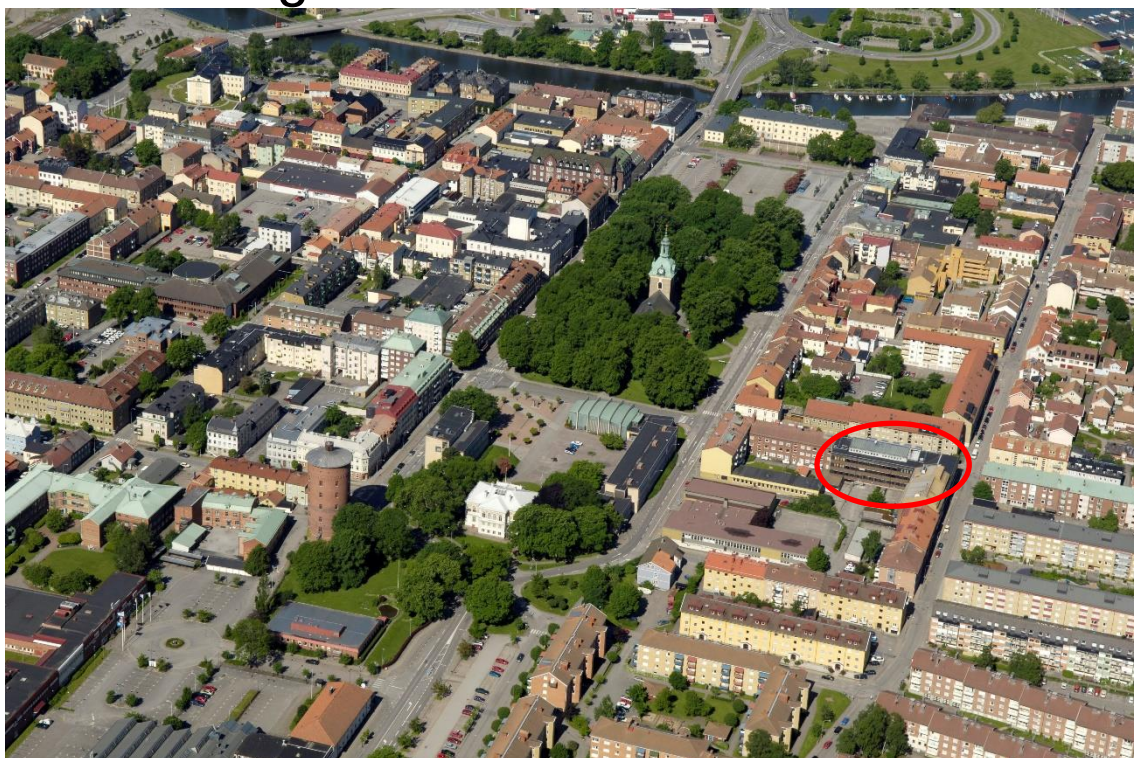




Ändring av stadsplan för kv. Cypressen, **Cypressen 18** Vänersborgs kommun



PLANBESKRIVNING

Byggnadsförvaltningen

Upprättad i mars 2018

Reviderad i maj 2018

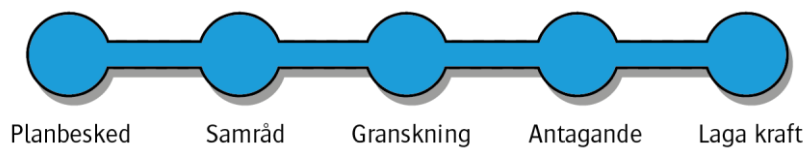
Antagen av BN 2018-06-19

Laga kraft 2018-07-13

Planen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd 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 hur långt detaljplanen har kommit i processen. Planeringsarbetet 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 tjänstemän har medverkat i arbetet med planen:

Ansvarig planhandläggare

Frida Svensson, Byggnadsförvaltningen/ Plan- och bygglovsenheten

Planen finns tillgänglig på kommunens hemsida: <http://www.vanersborg.se/bygga-bo--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner-och-omradesbestammelser/nyligen-lagakraftvunna-planer.html>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Bakgrund och syftet med ändringen	4
Plandata.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	7
Bebyggelse	7
Trafik och kommunikationer	7
KONSEKVENSER.....	9
MILJÖBEDÖMNING.....	13
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	14
BILAGA 1	15

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta
- Planbeskrivning (detta dokument) med bifogad checklista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)

Bakgrund och syftet med ändringen

Ändringen av den befintliga stadsplanen för kvarteret Cypressen (nr 126), inom fastigheten Cypressen 18 syftar till att utreda möjligheterna till om- och tillbyggnad av befintlig byggnad för kontorsverksamhet samt möjliggöra parkering på innergården.

Länsförsäkringar Älvsborg har sitt huvudkontor i Vänersborg och är en av stadens största arbetsgivare. Företaget är i behov av utökning av befintlig verksamhet samt att säkerställa en framtida utvidgning.

Planändringen avser således att se över byggnadshöjden för att möjliggöra om- och tillbyggnation samt tillåta kontorsverksamhet på fastigheten. Ändringen innebär även att det blir möjligt att anordna parkering under och ovan mark samt möjliggöra för kompletbyggnader på en del av innergården.

Plandata

Planområdets läge

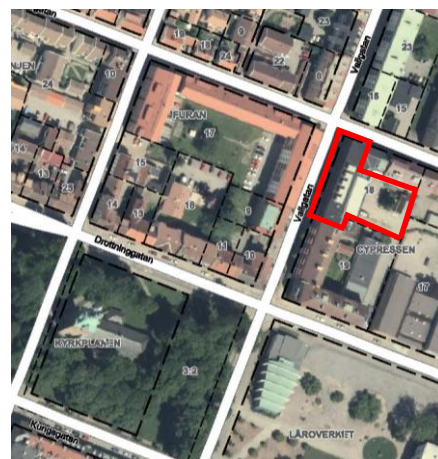
Planområdet utgörs av del av fastigheten Cypressen 18, som ligger i centrala Vänersborg och angränsar till Kronogatan och Vallgatan. Planområdet är centralt beläget och inom gångavstånd finns närhet till rekreation, service och kollektivtrafik. Kartan till höger visar det aktuella planområdet.

Areal

Planområdets areal är ca 1820 m².

Markägförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Cypressen 18, som ägs av en privat fastighetsägare, Länsförsäkringar Älvsborg.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling och dessutom inom område för utveckling av befintligt stationsläge. Det finns goda kommunikationsmöjligheter i närheten av planområdet, vilket kan ha stor betydelse för pendling och ett attraktivt företagsliv. Översiktsplanen påvisar vikten av att utveckla och stödja både nytt och befintligt näringsliv och verksamheter i kommunen. Det bidrar även till tillväxt och fler arbetstillfällen, vilket är gynnsamt för Vänersborgs kommun. Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

För kvarteret Cypressen gäller Stadsplan för kvarteret Cypressen, nr 126, fastställd 1971-04-22 (se plankarta nedan). På fastigheten Cypressen 18, planområdet, gäller en högsta byggnadshöjd på 11,4 meter och markanvändningen är handelsändamål (H). När planen antogs ingick kontor i ändamålet H- Handel. Område för handelsändamål beskrivs enligt följande:

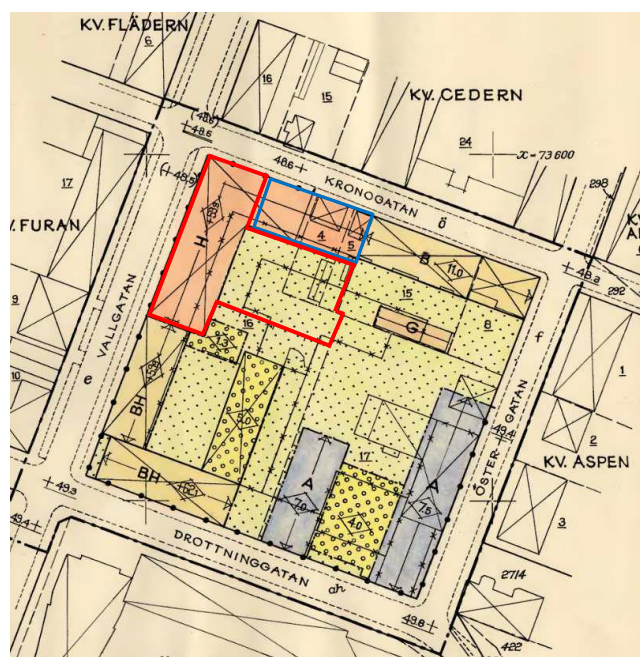
”Bestämmelsen kan avse områden som bebyggs med t ex varuhus eller andra affärshus, innehållande butiker eller kontor eller bådadera, hotell och restaurangbyggnader, lagerbyggnader o s v. Mindre omfattande hantverksrörelse som kan anses nödvändig för affärsrörelsens bedrivande bör anses inbegripen i handelsändamålet”.

Innergården som är tänkt för parkeringsändamål får inte bebyggas enligt gällande plan.

Planförslag:

Utifrån Boverkets nuvarande råd beträffande planbestämmelser innefattas bara detaljhandel i användningen Handel och inte till exempel kontor. För att kunna inrymma kontorsändamål i byggnaden kommer ändringen av stadsplanen innebära att ändamålet **kontor med beteckning K** kommer att läggas till samt att **byggnadshöjden kommer att utökas**, för att möjliggöra till- och ombyggnad av byggnaden. Planbestämmelsen f reglerar att viss del av påbyggnaden måste vara indragen.

Planbestämmelserna n₁ och n₂ läggs till för att tillåta parkering samt möjliggöra för eventuell utökning av parkeringsplatser ovan och under mark. En yta av innergården är avsedd för komplementbyggnad, där ersätts prickmarken (mark får ej bebyggas) med att marken endast får förses med komplementbyggnad (korsmark) med maximal byggnadsarea på 100 kvm samt en högsta byggnadshöjd på 4 meter. Den röda markeringen visar planens avgränsning. Den del av fastigheten Cypressen 18 som inte innefattas av ändringen (den blå markeringen) kommer att behålla nuvarande planbestämmelser.



Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade att ge Byggnadsförvaltningen uppdrag att ta fram förslag på ändring av stadsplan för det aktuella området den 23 januari 2018 § 2 med syfte att möjliggöra utveckling av befintlig kontorsverksamhet.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse enligt 4 kap 2 § miljöbalken, Vänern med öar och strandområden, vilket medför att ”turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt skall beaktas”. De särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa särskilt utpekade områden utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Det aktuella planförslaget avser både tätortsutveckling av Vänersborgs centralort och utveckling av det lokala näringslivet varför bestämmelsen enligt 4 kap 2 § inte är tillämplig i det här fallet.

För området gäller riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Centrala Vänersborg är av riksintresse ur kulturminnessynpunkt (P20), vilket innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Som uttryck för riksintresset nämns det rätvinkligna planmönstret enligt 1600-talets stadsplaneringsideal, äldre träbebyggelse, residensstadens karaktärsbyggnader och kulturaxeln som karaktäristiskt. Residensstadens monumentala byggnader är belägna i den öppna lövträdsbevuxna brandgatan kulturaxeln, som var en viktig förebild för det sena 1800-talets esplanader. De angränsande kringbyggda kvarteren avspeglar stadens bebyggelsehistoriska utveckling med byggnader från olika tidsperioder och representativa för olika stildetal. Skalan på bebyggelsen enligt riksintresset är en blandning mellan 1-3 våningar i den äldre bebyggelsen och något högre i den modernare delen. Siktlinjer från huvudområdet kulturaxeln och gatubredden bör styra höjden på tillkommande byggnader.

Fornlämningar

Planområdet ingår i det område i Vänersborgs stad där riksantikvarieämbetet har bedömt att fasta fornminnen i form av stadslager sannolikt finns (fornlämning 87:1). För att göra ingrepp i marken eller övertäckning av nya ytor krävs länsstyrelsens tillstånd enligt lagen om kulturminnen. Graden av påverkan i form av exempelvis befintlig källare etc. under nuvarande hus kommer att påverka behovet och omfattningen av det arkeologiska arbetet. Om man vill utöka parkeringsmöjligheterna på fastigheten kan ingrepp i fornlämning bli aktuellt, eventuell påbyggnad kommer inte att påverka det fasta fornminnet i någon större utsträckning.

Planförslag:

På plankartan anges att planområdet ingår i en fast fornlämning och vid ingrepp i marken krävs tillstånd av Länsstyrelsen enligt kulturmiljölagen (1999:950).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Det finns en trädallé längs med Vallgatan. Alléen är biotopskyddade enligt 7 kap § 11 miljöbalken. Planförslaget påverkar inte allén eftersom förslaget endast innebär en påbyggnad av befintlig byggnad.

Bebyggelse

Byggnaden

Byggnaden består idag av 3 våningar exklusive takkupor och ingår i den modernare byggnadsmiljön öster om Vallgatan.

Verksamheter

Fastigheten Cypressen 18 innefattar idag kontorsverksamhet och är i anspråktaget för ändamålet.

Planförslag

För att möjliggöra för utökning av befintlig verksamhet föreslås att högsta byggnadshöjd ändras från 11,4 meter till 16,2 meter mot fasad och 19,5 meter för en indragen våning.

Användningen kompletteras med kontor, vilket innebär en modernisering av planbestämmelserna eftersom handel enligt tidigare bestämmelser även inbegrepp kontor. Planändringen medger även komplementbyggnad på gården.



Trafik och kommunikationer

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 900 meters gångavstånd från resecentrum där goda kollektiva förbindelser finns, både med tåg och buss. I nära anslutning till planområdet, vid Drottninggatan, finns en busshållplats för stadstrafik med anslutning till resecentrum.

Parkering

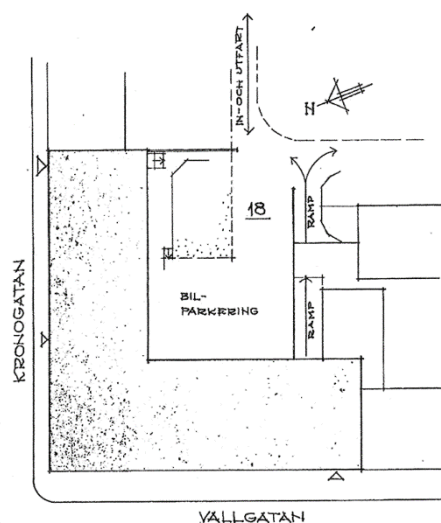
Vänersborgs kommun har tagit fram riktlinjer för hur parkeringsbehovet ska tillgodoses samt en parkeringsnorm (antagen av byggnadsnämnden 1 mars 2016 § 20). Parkeringsnormen reglerar hur många parkeringsplatser för bil respektive cykel som bör krävas vid planläggning och bygglovsprövning inom kommunen (se tabell, parkeringsnorm för kontor). Enligt parkeringspolicyn från 2007 (§ 131) ska tillgängligheten till arbetsplatser ske genom en väl avvägd transportlösning. Antalet parkeringsplatser vid arbetsplatsen kan därmed justeras beroende på hur transportlösningen i områdets ser ut. Bilparkering reduceras där det finns goda förutsättningar till cykel- och kollektivtrafik.

Det finns kommunala parkeringsytor i närheten av planområdet, exempelvis på torget i Vänersborg samt längs med närliggande gator för besökande till företaget. Större parkeringsplatser finns på Sanden samt vid resecentrum.

Under byggnaden mot Vallgatan finns ett underjordiskt garage samt på innergården av fastigheten finns parkeringsmöjligheter.

Parkeringsnorm för kontor, handel, restaurang och övrig service

	Cykelparkering antal platser/1000 m ² BTA	Bilparkering antal platser/1000 m ² BTA
Kontor	15	20
Handel	25	30
Restaurang/ Matservering	20	25
Övrig service- verksamhet	20	25



Planförslag

I plan- och bygglagen finns krav på att parkering ska finnas på tomt eller i närheten. Planförslaget möjliggör utökning av befintliga parkeringsytor på fastigheten genom planbestämmelser n₁ och n₂, om att parkering får anordnas under och ovan mark. Om verksamheten inte kan uppfylla de krav som ställs enligt parkeringsnormen, har kommunfullmäktige i Vänersborg antagit regler för parkeringsköp (2016-05-27 § 77) som kan vara vägledande för hantering av parkeringsbehovet.



Utfarter och varumottagning

Enligt gällande plan finns det in- och utfartsförbud i kvartersgränser utmed hela Drottninggatan och Vallgatan samt del av Kronogatan. In- och utfart till fastigheten sker via Östergatan och fastigheten Cypressen 17 och är en viktig passage både för fastigheten Cypressen 18 och 19. Via innergården sker även varumottagning, avfallshantering samt parkering. Det är även en passage för framkomlighet för utryckningsfordon.

Planförslag

För att säkerställa in- och utfart för fastigheten Cypressen 18 behövs ett servitut över fastigheten Cypressen 17, där man redan idag har sin enda utfartsmöjlighet.

KONSEKVENSER

Konsekvenser rörande riksintressen och andra allmänna intressen

Området är beläget inom försvarsmaktens stoppområde för höga objekt, där en totalhöjd om 45 meter inte får överstigas. Byggnadshöjderna håller sig väl under denna nivå varför riksintresset inte påverkas.

Planförslaget berörs av riksintresse för kulturmiljövården vilken bland annat ska värna residensstadens planmönster och Kulturaxeln. Planförslaget medger ingen ny bebyggelse utan endast en påbyggnad inom ett befintligt kvarter och bryter inte med det rätvinkliga rutmönstret. Den nuvarande byggnadens karaktärsdrag har ingen koppling till riksintressets kärnvärden. Byggnaden ligger inom den ”moderna” delen av stadskärnan. En påbyggnad av befintligt hus mot Vallgatan påverkar inte kulturmiljön. Riksintresset för kulturmiljövården bedöms således sammantaget endast påverkas marginellt.

Nedanstående bilder visar den befintliga byggnaden samt en illustration över hur ombyggnaden kan komma att se ut. Det är viktigt att poängtera att det endast är ett förslag till utformning och ska ses som en illustration.

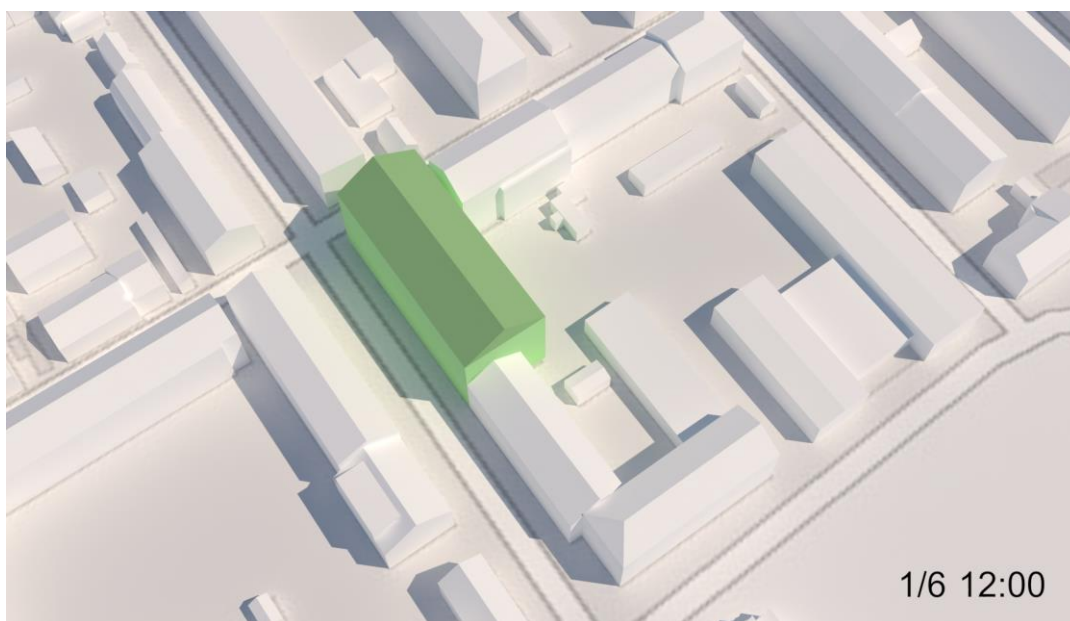


Skuggning

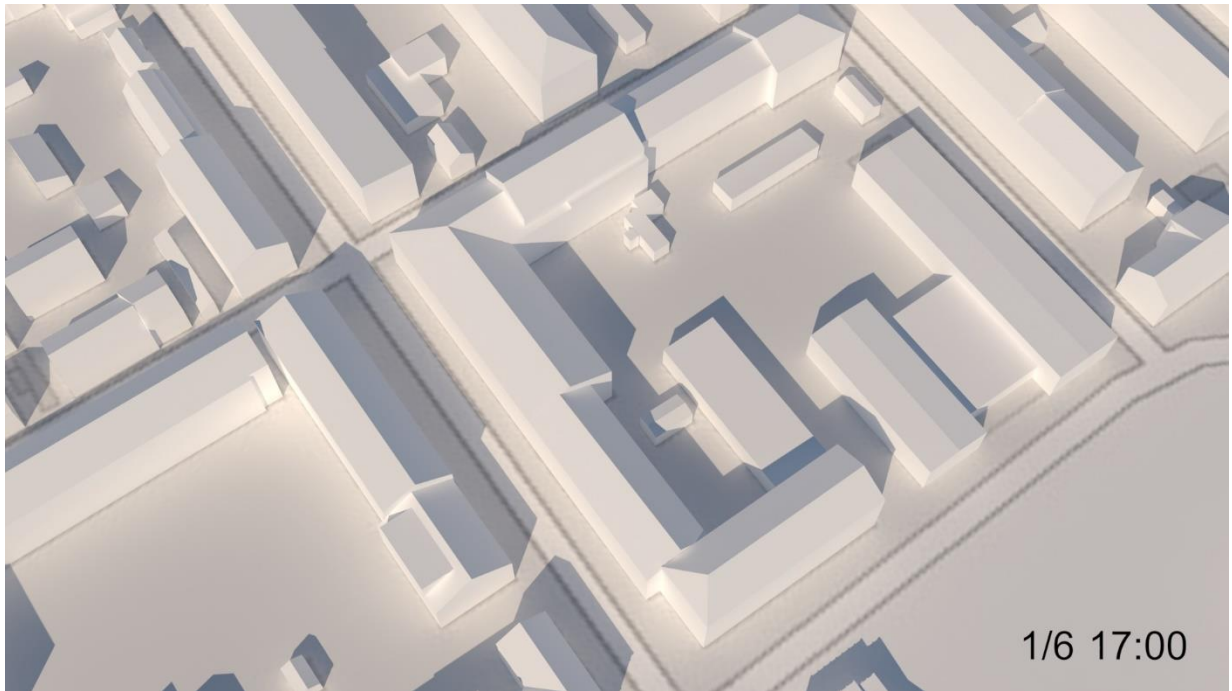
Den föreslagna om- och påbyggnationen på fastigheten Cypressen 18 kommer ha en maximal byggnadshöjd på 19.5 meter. Påverkan på omgivande fastigheter och gårdsmiljöer påverkar främst gårdsmiljön för fastigheten Cypressen 18, d.v.s. inom det aktuella planområdet. Bostadsfastigheter norr och söder om planområdet kommer inte att påverkas av skuggning med anledning av påbyggnaden på Cypressen 18. Bilderna nedan visar skuggningen vid ett antal givna tidpunkter.



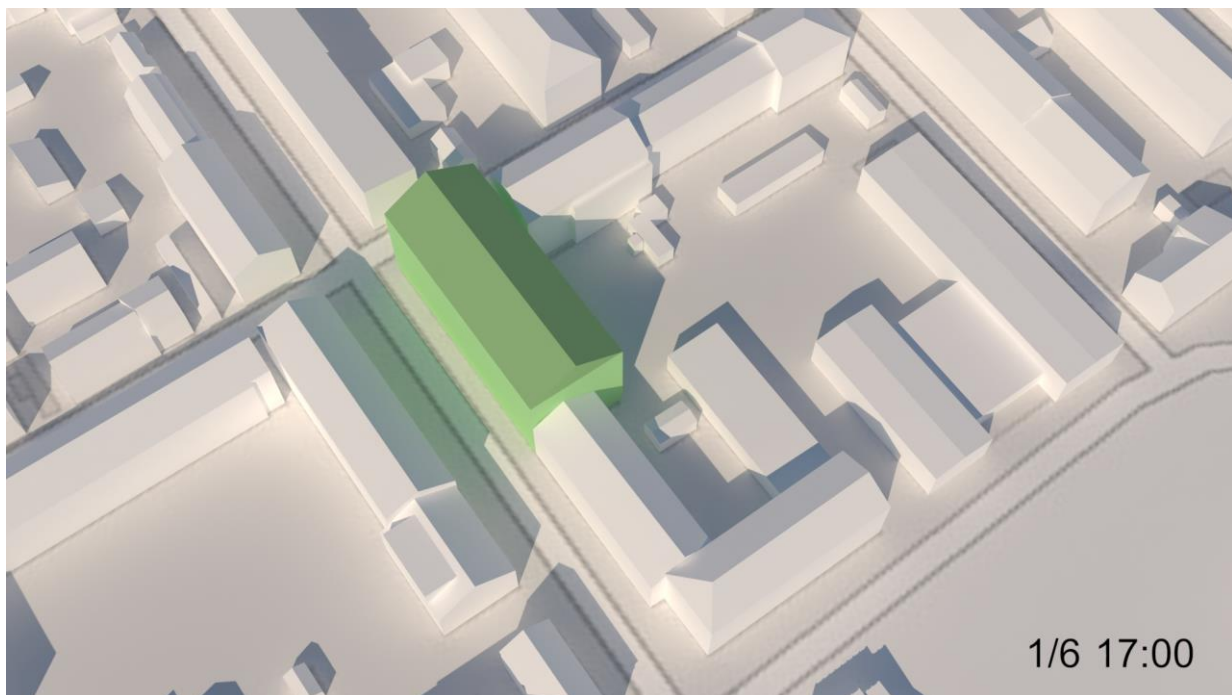
1 juni kl. 12 – Befintlig byggnad



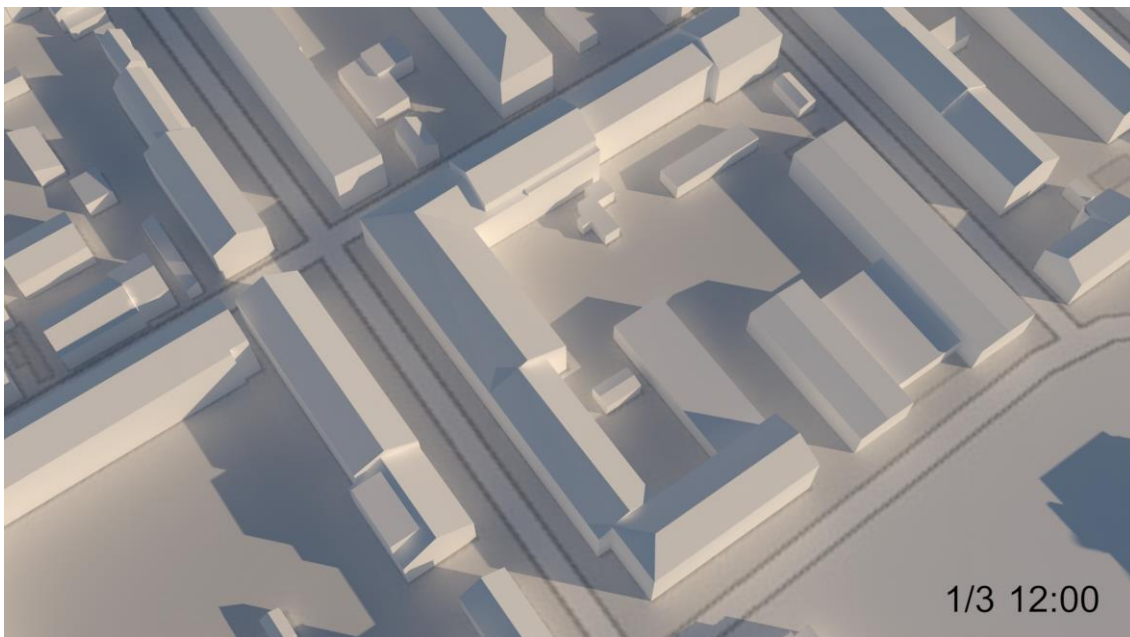
1 juni kl. 12 – Ombyggnation av befintlig byggnad. Skuggar Vallgatan.



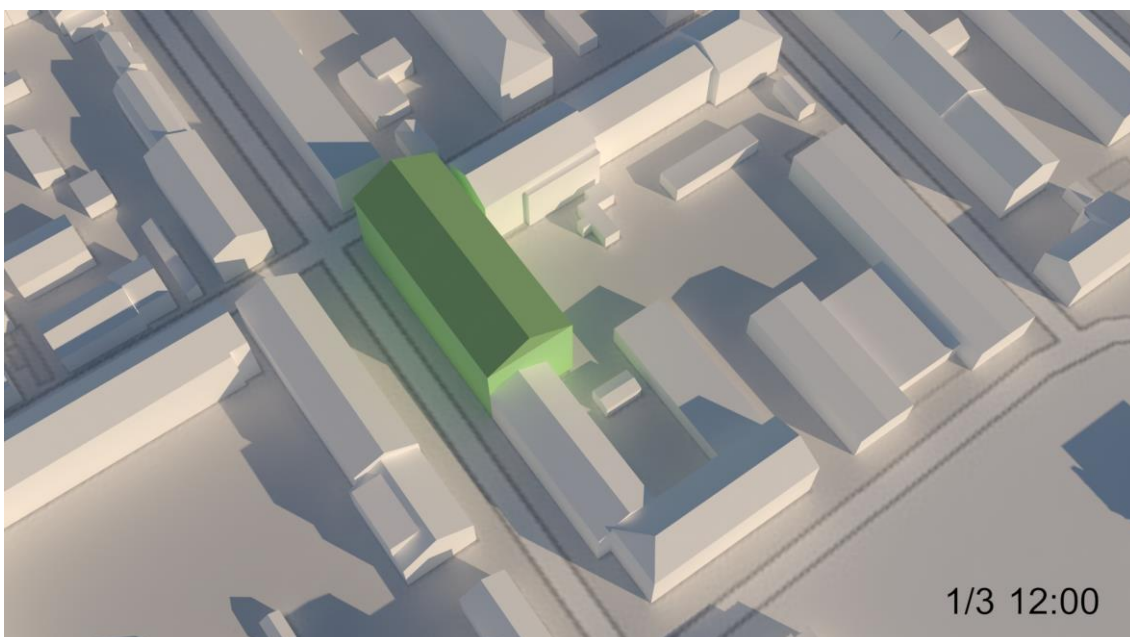
1 juni kl. 17 – Befintlig byggnad



1 juni kl. 17 – Ombyggnation av befintlig byggnad.
Skuggar innergården på fastigheten Cypressen 18.



1 mars kl. 12 – Befintlig byggnad.



1 mars kl. 12 – Ombyggnad av befintlig byggnad.

Ytterligare konsekvenser

Förtätning och komplettering av befintlig kontorsverksamhet i närheten av kollektivtrafik ger goda förutsättningar för miljövänliga transporter till arbetet. Att utveckla näringslivet i kommunen är gynnsamt för Vänersborgs tillväxt. Utbyggnaden möjliggör nya lokaler för medarbetare inom företagsverksamheten och skapar nya miljöer att vistas i, vilket är bra ur ett socialt perspektiv.

MILJÖBEDÖMNING

Behovsbedömning

Planen syftar till ändra befintlig stadsplan för att möjliggöra påbyggnad av befintlig byggnad, planen kommer inte att ianspråkta någon ny mark. Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § Miljöbalken göras. En undersökning enligt 6 kap § 5 har genomförts och redovisas i bilaga 1, checklista med behovsbedömning. Bedömningen har gjorts att planen inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljöbedömning genomföras.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt enligt yttrande 2018-03-29. Planen behöver därför inte miljöbedömas. Beslutet om betydande miljöpåverkan har fattats 2018-04-25 och anslagits på kommunens digitala anslagstavla.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med standardförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd i mars 2018. Samrådet gäller detta första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbota förslaget.
- Granskning april - maj 2018. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antog planen i juni 2018.
- Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner 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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägare ansvarar för förändringar på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsplan

Fastighetsplaner övergick enligt nya plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 18 § till att gälla som planbestämmelse i den detaljplan som gäller för området.

För området finns en fastighetsplan för del av kvarteret Cypressen som upprättades år 2006. Eftersom planförslaget enbart innebär en ändring av befintlig plan kommer fastighetsplanen att fortsätta gälla.

Servitut

Ett officiälservitut, till förmån för fastigheten Cypressen 19, finns för in- och utfart och för åtkomst av garage, parkering och gårdshus belastande fastigheten Cypressen 18.

I detaljplanen för Cypressen 17 m fl. finns ett y-område markerat, för tillgänglighet för utfart från angränsande fastigheter, Cypressen 18 och 19.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Frida Svensson
Planhandläggare

BILAGA 1

BEHOVSBEDÖMNING		Ändring av stadsplan för kv. Cypressen, Cypressen 18										
Vänersborgs kommun, Västra götlands län												
		Berörs		Ingen	Positiv påverkan			Negativ påverkan			Kommentarer	
		Ja	Nej	Påverkan	Liten	Måttlig	Stor	Liten	Måttlig	Stor		
Riksintressen/MKN												
Naturvård			x									
Kulturmiljövård	x							x			Den nuvarande byggnadens karaktärsdrag har ingen koppling till riksintressets kärnvärden. Byggnaden ligger inom den "moderna" delen av stadskärnan. En påbyggnad av befintligt hus mot Vallgatan påverkar inte kulturmiljön.	
Friluftsliv			x									
Kommunikationer			x									
Försvaret	x			x								
Geografiska best.(4 kap.)	x			x								
Natura 2000			x									
MKN luft			x									
MKN vatten	x			x								
Kulturmiljö och landskapsbild												
Stads- och landskapsbild	x				x			x			Positivt att nuvarande byggnad får ett "modernare" uttryck. Negativt att skalan förändras något i en i övrigt småskalig bebyggelsemiljö.	
Fornlämningar	x			x								
Kulturhistorisk byggnad/miljö			x									
Jordbruk MB 3:4			x									
Natur												
Naturresevat			x									
Strandskydd			x								ÄDP= Strandskydd återinträder inte	
Växt- och djurliv			x									
Biotopskydd			x								Biotopskyddad allé utmed gatan	
Övriga områdesskydd			x									
Påverkan på vatten												
Dagvatten			x									
Recipient			x									
Grundvatten			x									
Hälsa (Planens påverkan på människor)												
Buller,trafik	x							x			Omgivande boende i området	
Buller, verksamheter			x									
Luftkvalitet	x							x				
Förorenad mark			x									
Strålning, vibrationer, ljus			x									
Säkerhet												
Trafik			x									
Brand	x											
Explosion			x									
Översvämning eller erosion			x									
Ras och skred			x									
Farligt gods			x									
Miljö												
Miljömål regionala/lokala			x									
Befintlig infrastruktur	x					x					Tar vara på befintlig infrastruktur	
Planer och program												
Översiktsplaner	x						x				Bidrar till centrumutveckling, förtätning, tillväxt och arbetstillfällen	
Mellankommunala intressen			x									
Övrigt												
Kommunens sammanvägda bedömning av genomförandet												
Ger mycket liten miljöpåverkan				x	Miljöbedömning behövs							
Ger viss, men ej betydande miljöpåverkan					Miljöbedömning behövs inte				x			
Riskerar att medföra betydande miljöpåverkan					Handläggare: Frida Svensson							
Andra lokaliseringalternativ bör utredas					Datum: 2018-03-06							