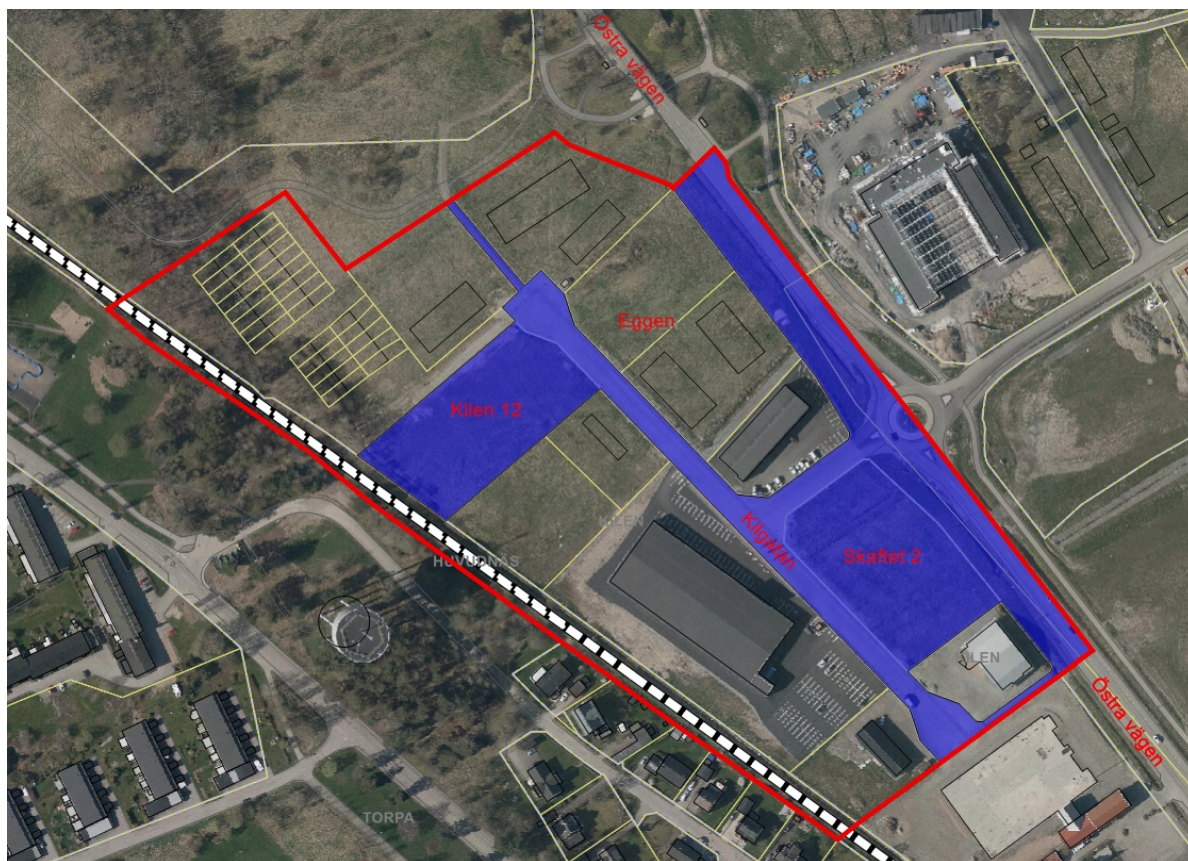




Ändring av detaljplan för Del av Holmängen, verksamheter mm, nr 481, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 22 juni 2021 BN § 70

Upprättad: december 2021

Reviderad: februari 2022

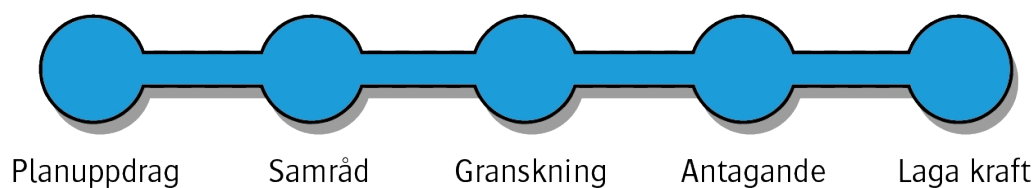
Antagen: BN 2022-04-05 § 44

Laga kraft: 2022-05-03

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

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 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.



De planhandlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning för ändring (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 2011-01-28
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN.....	4
BESKRIVNING.....	4
Förändringar.....	4
Ärendeinformation.....	6
Genomförandetid.....	7
Ändring av detaljplan.....	7
Gränser.....	8
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	12
Kommunala planer.....	12
Nya förutsättningar.....	14
KONSEKVENSER.....	15
Miljökvalitetsnormer.....	15
Miljö.....	15

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen, gällande fastigheterna Skaftet 2 och Kilen 12, är att utöka användningsmöjligheterna i området och komplettera med användningen besöksanläggning för att möjliggöra exempelvis olika typer av fritidsanläggningar.

Genom utökad byggrätt vad gäller exploateringsgrad och tillåten högsta höjd skapas nya förutsättningar för verksamhetsutveckling inom fastigheterna Skaftet 2 och Kilen 12.

BESKRIVNING

Förändringar

Enligt den gällande detaljplanen inryms småindustri och hantverk, handel (ej livsmedel) och kontor. Dessa bestämmelser har genom ändringen tolkats till användningarna verksamheter, detaljhandel utom handel med livsmedel, kontor samt hotell. Hotelländamål ingick tidigare i bestämmelsen för kontor och har därför lagts till som planbestämmelse.

Genom ändringen tas även bestämmelsen *m – verksamheter får inte vara störande för omgivningen* bort för planområdet, då den numera ingår i användningsbestämmelsen verksamhet.

Ändringar Skaftet 2 och Kilen 12

Planändringen berör endast fastigheterna Skaftet 2 och Kilen 12. Genom planändringen läggs bestämmelsen Besöksanläggning till för att möjliggöra exempelvis olika typer av idrotts- och sportanläggningar såsom padelhall, sporthall och liknande.

Det behövs ett flertal besöksanläggningar för fritidsaktivitet som är strategiskt väl placerade över hela kommunen. Användningen besöksanläggning skapar en attraktionskraft för kommunens östra del som ett bra komplement till Trestad center i väster som också omfattar byggrätter för besöksändamål.

Planområdet är ett mindre område med småskaliga verksamheter, handel och hotell. Området befinner sig i ett strategiskt bra skyltläge vid Vänersborgs östra infartsled. Östra vägen gör att området är lätt tillgängligt med cykel och bil både från Vänersborg och Vargön. Bra GC-förbindelser finns både under järnvägen och under Östra vägen vilket ger god tillgänglighet för cyklister och gående. Det gör att användningen besöksanläggning är attraktiv även för närboende utan att en något ökad trafik i samband med den nya användningen riskerar vara en belastning.

Besöksanläggning kan innebära olika typer av idrotts- och sportanläggningar, kulturella byggnader eller liknande. Komplement till besöksanläggningen så som parkering, restaurang, mindre butik och liknande kan tillåtas. Närheten till gång- och cykelväg samt kollektivtrafik medför att det är lämpligt med en besöksanläggning inom området. Utöver besöksanläggning tillåts fortsättningsvis ändamålen detaljhandel utom handel med livsmedel, kontor, hotell och verksamheter.

Byggnadshöjd ersätts med högsta nockhöjd på 12 meter. Byggrätt utökas från 50 % till 55 %. Bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns ersätts med prickmark. Vid fastigheten Kilen 12 minskas prickmark till 4,5 meter för att bättra

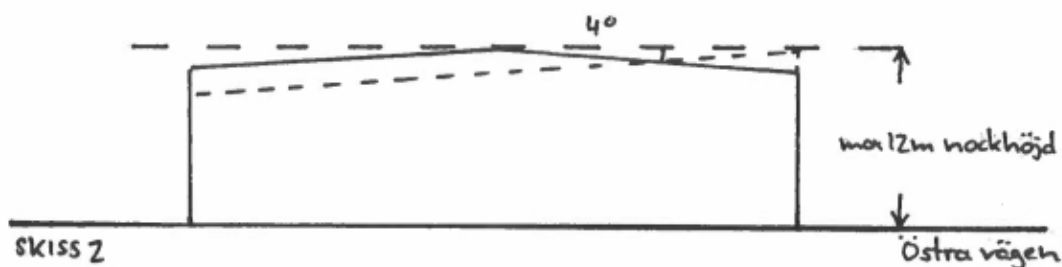
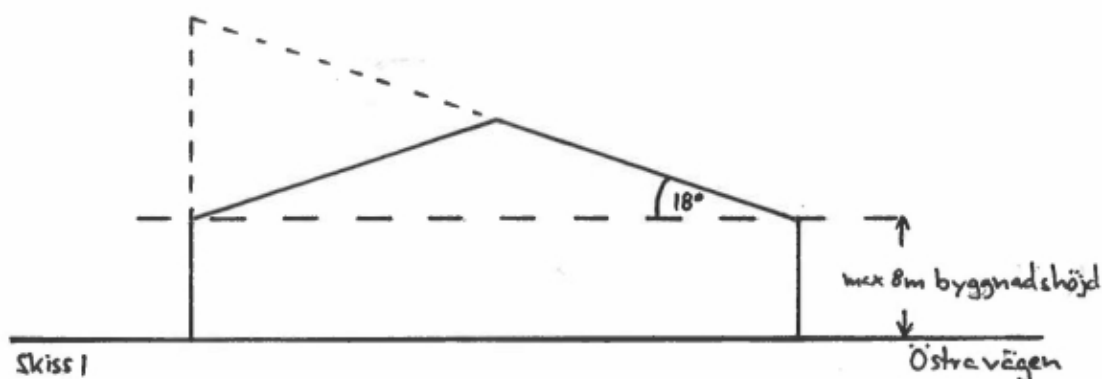
4LAGAKRAFTHANDLING

kunna utnyttja fastigheten, prickmark längs järnvägen ligger kvar som ett skyddsavstånd.

Den största ändringen i detaljplanen är att högsta nockhöjd ersätter högsta byggnadshöjd. Planbestämmelse om högsta byggnadshöjd användes tidigare för att begränsa en byggnad i höjdlid. På detta sätt regleras i första hand byggnadens fasadhöjd mot en beräkningsgrundande sida, oftast där den mest "publika" gatan ligger. Denna metod har visat sig vara mindre lämplig för byggnader som är solitärer och som upplevs från fler riktningar. Dessutom kan en solitärbyggnad med en relativt stor yta genom en eventuell mycket hög takuppbyggnad upplevas som mycket högre än bara fasadlivet och medföra en stor påverkan på ett område genom sin totala höjd.

I den gällande detaljplanen får en byggnad vara maximalt 8 meter i byggnadshöjd och en takvinkel på maximalt 18 grader. Detta kan vid en byggnadsbredd på närmare 42 m som är möjlig på fastigheten Skaftet 2 leda till en nockhöjd på närmare 15 m med ett symmetriskt sadeltak eller till och med mer än 21,5 m med ett pulpettak (se skiss 1). Den föreslagna regleringen med hjälp av bestämmelse om maximal nockhöjd på 12 m och en lägsta takvinkel på 4 grader ger en maximal fasadhöjd på 12 m vid ett pulpettak eller 10,5 m vid ett symmetriskt sadeltak (se skiss 2).

Riskerna med den högre möjliga fasadhöjden mot Östra vägen behöver avvägas mot den önskvärda lägre nockhöjden.



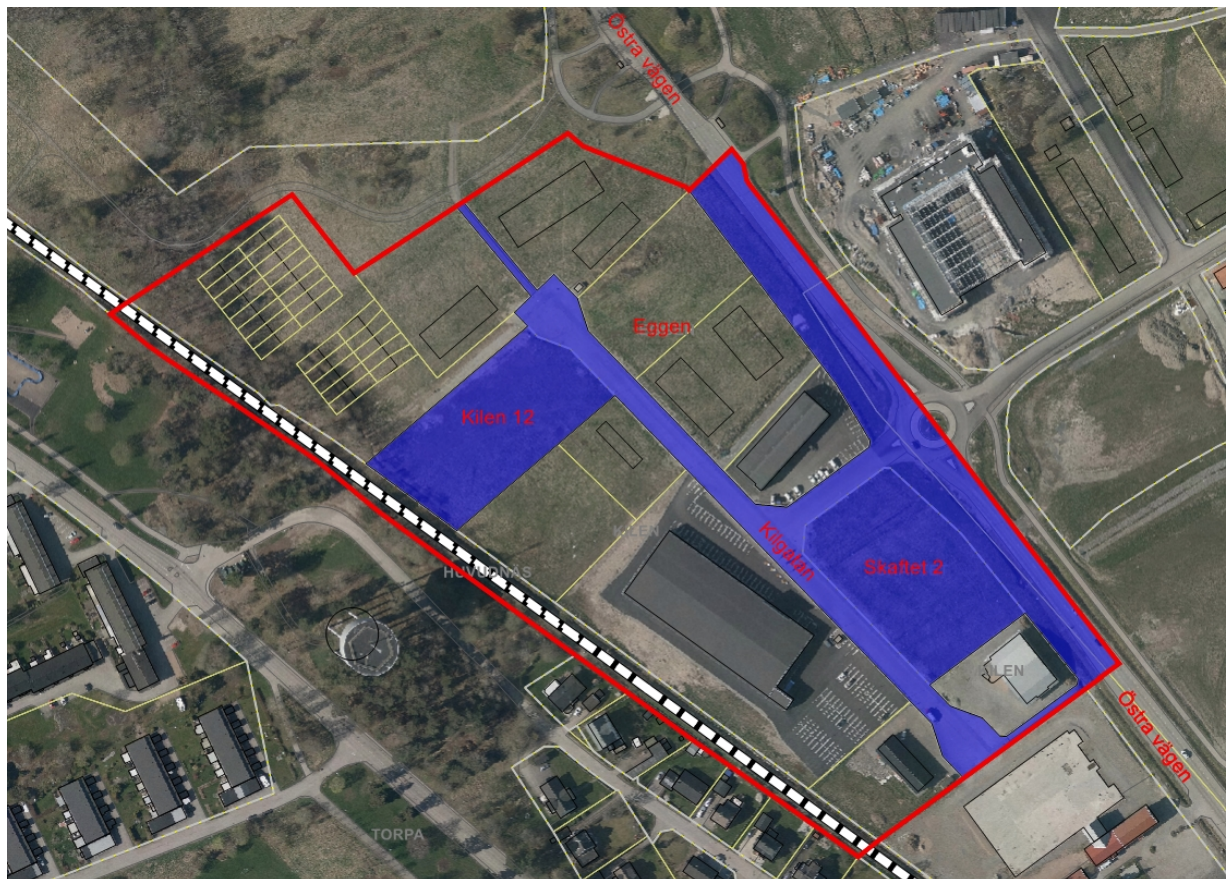
Bebyggelsestrukturen i planområdet och särskilt längs Östra vägen har inte utvecklats med den enhetlighet och omsorg som ursprungligen var tänkt. Byggnaderna har placerats både med långsidan och gavelsidan mot gatan och ligger inte alltid i liv med prickmarken längs Östra vägen. En enhetlig fasadhöjd längs vägen har därmed inte längre lika stor betydelse för en enhetlig gatubild. Viktigare i nuläget är att begränsa de sista byggnadernas nockhöjd för att undvika alldeles för starkt utstickande tak i området. Detta görs lämpligast med en bestämmelse om maximal nockhöjd eller maximal nockhöjd i förhållande till nollplanet i höjdsystem RH2000.

Den framtida byggnaden på Skaftet 2 kommer ligga i ett exponerat läge längs med Östra vägen. Dessutom ligger en hotellbyggnad med relativt stora fönsterpartier på grannfastigheten. I prövningen om bygglov kommer vikt läggas vid gestaltningen av både lång- och gavelsidorna för att uppfylla kravet på anpassning till stadsbilden och till den angränsande hotellbyggnaden.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2020:603. Den 22 juni 2021 § 70 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplanen för del av Holmängen mm, nr 481.

Planområdet ligger centrumnära i den södra delen av Vänersborgs tätort, vid Holmängens industriområde. Ändringen berör allmänna platser i den gällande detaljplanen och fastigheterna Skaftet 2 och Kilen 12 (blåmarkerad yta nedan) som angränsar till Östra vägen och Kilgatan. På andra sidan av Östra vägen växer det nya bostadsområdet för Holmängs Hage fram.



Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd december 2021. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbета förslaget.
- Granskning februari 2022. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Byggnadsnämnden antar planen under kvartal 2 år 2022.
- Planen får 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 dagen då ändringen av planen får laga kraft. Genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen har löpt ut. Genomförandetid innebär att inga förändringar av planen 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.

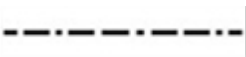
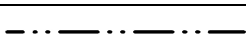
Ändring av detaljplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas de fastigheter som ingår i planändringen till nya förhållanden och planen hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den ursprungliga planen anger att fastigheterna ska användas för småindustri, hantverk, handel (ej livsmedel) samt kontor. Det syftet gäller även fortsättningsvis. Användningen besöksanläggning ses som ett bra komplement till övrig service och användning inom gällande planområde och närområde. Att endast komplettera markanvändningen med ytterligare en funktion samt utöka byggrätten vad gäller nockhöjd och exploateringsgrad bedöms som lämpligt att genomföra genom en ändring av detaljplanen.

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

Nedan redovisas de planbestämmelser från plan nr 481 som gäller för fastigheten Skaftet 2 och Kilen 12 samt de planbestämmelser som föreslås genom denna ändring. I kommentarsfältet beskrivs orsaken till att bestämmelsen införs.

Gränser

Bestämmelse detaljplan 481	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Detaljplanegräns		Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Användningsgräns		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Egenskapsgräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Allmän plats

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för allmän plats.

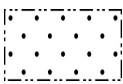
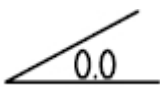
Bestämmelser detaljplan 481		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
HUVUDGATA	Trafik mellan områden	GATA ₁	Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.
LOKALGATA	Lokaltrafik	GATA ₂	Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.
GC-VÄG	Gång- och cykelväg	GCVÄG	Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.
PARK	Anlagd park	PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.
Gc-väg	Gc-väg	gc-väg ₁	Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.
Plantering	Gatuplantering	Planterin g ₁	Plantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark

Bestämmelser detaljplan 481		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
J ₁ H ₁ K	Småindustri och hantverk, handel (ej livsmedel) och kontor	Z	Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring. Användningen verksamheter används idag för ej störande småindustri.

Bestämmelser detaljplan 481		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
		H ₁	Detaljhandel utom handel med livsmedel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
		K	Kontor, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
		O ₁	Hotell, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Ingen ändring. Bestämmelse för hotelländamål ingick tidigare i bestämmelse för kontor.
		R	Besöksanläggning, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen möjliggör för verksamheter som riktar sig till besökare. Exempelvis sport- och idrottsverksamheter. Verksamheten bör utgöra ett komplement till omkringliggande verksamheter i området.
	Högsta byggnadshöjd i meter	h ₂	Högstanockhöjd är 12 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Ändrad bestämmelse: Byggnadshöjd ersätts med nockhöjd.
		h ₃ 60 m	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Ändrad bestämmelse: Byggnadshöjd ersätts med nockhöjd över angivet nollplan i höjdsystem RH2000.
		h ₃ 57 m	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter över angivet nollplan., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Ändrad bestämmelse: Byggnadshöjd ersätts med nockhöjd över angivet nollplan i höjdsystem RH2000.
e ₁	Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean	e ₁ 55%	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom användningsområdet	Ändrad bestämmelse: Största byggnadsarean utökas 5 % och gäller inom fastigheten.

Bestämmelser detaljplan 481		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
			., PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	
p1	Byggnader skall placeras minst 6,0 meter från tomtgränsen		Bestämmelsen upphävs	Bestämmelsen upphävs och ersätts med bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad, prickmark.
	Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ändrad bestämmelse: Mark som inte får förses med byggnad (prickmark) ersätter att byggnader ska placeras minst 6 meter från tomtgräns. Prickmarken reglerar att inte byggnad kommer för nära fastighetsgräns. På fastigheten Kilen 12 har avståndet till närliggande fastigheter minskat till 4,5 meter förutom vid järnvägen där skyddsavstånd kvarstår.
p2	Byggnad skall placeras utefter förgårdsmark mot Östra vägen	p2	Byggnad ska placeras utefter förgårdsmark mot Östra vägen, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
	Största taklutning 18 grader	o1 18°	Största takvinkel är <i kartan angivet> grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
		o2 4°	Minsta takvinkel är <i kartan angivet> grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p..	Tillagd bestämmelse: För att eventuella byggnader anpassas för kringliggande omgivning eftersom många byggnader är utfört med takvinkel 4 grader i området.

Bestämmelser detaljplan 481		Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
b	Vid grundläggning av byggnader skall hänsyn tas till Vänerns högsta nivå, + 47,2	b ₁	Byggnadens tekniska utförande ska klara översvämmande vatten upp till +47,81 meter i RH 2000 så att byggnaden inte skadas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad och anpassad till de nya nivåer som SMHI har räknat fram.
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §	Ingen ändring.
n ₂	Parkeringsplats får inte finnas	n ₁	Marken får inte användas för parkering, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p	Ingen ändring.
	Stängsel ska finnas		Stängsel ska finnas, PBL 4 kap. 9 §	Ingen ändring, bestämmelsen är tolkad.
M	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.		Bestämmelsen upphävs	Bestämmelsen upphävs i och med ändring av detaljplan. Bestämmelsen ingår numera i användningen för verksamheter (Z).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1), utredningsområde för buller (S3), hinderfri inflygningszon (S7). Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med den gällande översiktsplanen.

Förslag till fördjupad översiktsplan

Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön är under framtagande. Aktuellt planområde ligger inom handel och serviceområde - Holmängens södra verksamhetsområde. Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara handel eller annan service.

Planprogram

För området finns ett planprogram för Holmängen från 2008. I planprogrammet lyfts vikten av att tillskapa attraktiva tomter för verksamheter fram. För området föreslås mindre tomter för verksamheter av olika slag som inte är störande för omgivande bebyggelse. Planområdet angränsar till Östra vägen som är en viktig infartsväg till centrala Vänersborg. Enligt planprogram bör stor vikt läggas på utformning av bebyggelsen framförallt utmed entréerna. Entréer till bebyggelsen samt besöksparkering bör vändas mot Östra vägen, dels för att utnyttja skyltläge, dels för att undvika att det bildas en mindre attraktiv baksida mot Östra vägen. All bebyggelse och fastigheter i området bör ha en tilltalande miljö.

Gällande detaljplan

För planområdet gäller Detaljplan för Del av Holmängen, verksamheter mm (plan nr 481). Byggnadsnämnden antog detaljplanen den 15 juni 2010, § 91, och planen fick laga kraft den 28 januari 2011. Syftet med den gällande detaljplanen är att området ska användas för småindustri, hantverk, handel (ej livsmedel) och kontor. Planen syftar även till att minska den barriäreffekt som järnvägen skapar och att en kontakt mellan stadsdelar på ömse sidor av järnvägen ska tillskapas. Gestaltning av bebyggelsen i anslutning till Östra vägen lyfts som viktig, då det är en av infartsvägarna till centrala Vänersborg.

För fastigheterna Skaftet 2 och Kilen 12 som avses att ändras, är markanvändningen enligt gällande detaljplan avsedd till småindustri, hantverk, handel (ej livsmedel) och kontor. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen. Byggrätten regleras med en byggnadshöjd på 8 meter, största taklutning är 18 grader och största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean. Den befintliga byggrätten regleras även med att byggnader ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns. Närheten till Vänern medför att det vid grundläggning av byggnader ska tas hänsyn till Väterns högsta nivå, + 47.2. För fastigheten Skaftet 2 ska även byggnader placeras utefter förgårdsmark mot Östra vägen.

Nya förutsättningar

Översvämningsrisk

I den gällande detaljplanen omnämns att det finns risk för översvämning från Vänern. Vid grundläggning av byggnader skall hänsyn tas till Vänerns högsta nivå +47,2 i höjdsystemet RH 00. Vid höjdsättning av byggnader ska hänsyn tas till den uppdamningsnivå som sättes på dagvattensservisen, d v s marknivån i förbindelsepunkten.

Sedan 2018 har en ny beräknad högsta vattennivå för Vänern beräknats av SMHI till +47,81. Beräkningen består av att vattennivån kan stiga till +46,91 och att det därtill, under specifika förhållanden, kan uppstå vinduppstuvning (vågor) upp till + 47,81.

I den gällande detaljplanen har översvämningsrisken från Vänern belysts, för att säkerställa att byggnader inte skadas vid översvämmande vatten finns en bestämmelse som reglerar byggnadens tekniska utförande. Utförandet ska klara översvämmande vatten upp till +47,81 meter i RH2000. Bestämmelsen anpassas därmed till de nya nivåer som SMHI har räknat fram. Översvämningsrisken från Vänern bedöms inte påverka fastigheterna Skaftet 2 och Kilen 12 negativt. I praktiken är marknivån längs med Östra vägen och Kilgatan + 48 meter. För att säkerställa en god bebyggd miljö behöver föreslagen byggnation vid bygglovshandläggning vara lämplig, bebyggelsen bör därför ligga över +48 meter, varför inte risk för människors hälsa och säkerhet påverkas negativt.

Skyfall

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Vid normala regn hanteras regnvolymer antingen genom avledning till kommunens dagvattenssystem eller genom infiltration på permeabla, gröna ytor. Vid extremt regn överskrider dagvattenssystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga, vilket medför att det sker en avrinning på mark-ytan 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.

Skyfall och dagvatten samlas inom planområdet och leds till ett öppet dike på andra sidan om Östra vägen för att rinna mot Göta älv. I den gällande planen finns en exploateringsgrad som reglerar hur mycket av marken som får bebyggas. Ändringen innebär en utökad nockhöjd samt en utökning av exploateringsgrad med 5 %, vilket inte bedöms påverka förutsättningarna för hantering av skyfall inom området negativt.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Ändring av detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring avseende miljökvalitetsnormerna för vatten.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra en ökad trafikmängd varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas negativt. Kommunen bedömer därför att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Samråd med Länsstyrelsen

Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning har skett i samband med att planförslaget var på samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Planeringsingenjör

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef