

Detaljplan för Kv Fältskären, kv Tullnären och del av kv Kaplanen Vänersborgs kommun

Upprättad i april 2011

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration skala 1:2000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns på byggnadsförvaltningen)
- Utlåtande

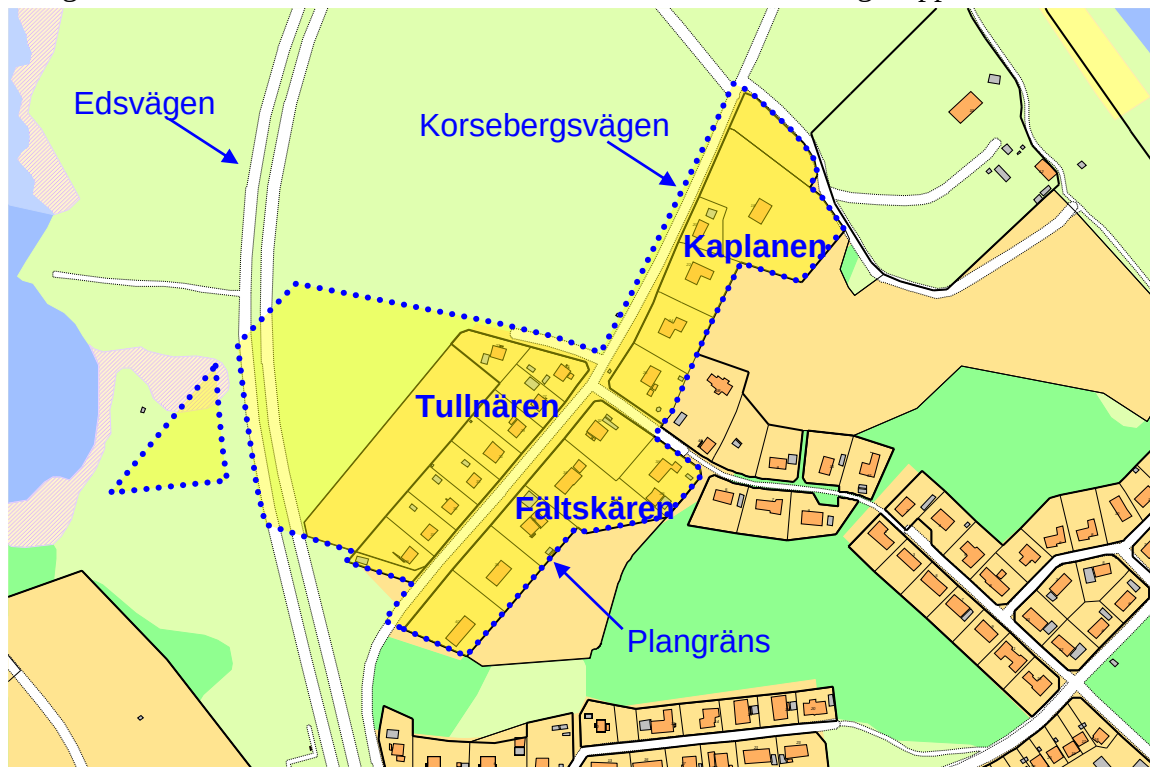
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att kvarteren ska användas för bostäder, att strandskyddsbestämmelserna ska upphävas för de bildade tomterna, att skydda de kulturhistoriska värdena på Kaplanen 2 samt att upphäva detaljplanen (avstyckningsplanen) för marken väster om kv Tullnären.

PLANDATA

Läge

Planområdet omfattar kvarteren Fältskären och Tullnären och en del av kvarteret Kaplanen vid Korsebergsvägen. Dessutom ingår mark väster om kvarteret Tullnären. Planområdet ligger ca 2 km från centrum, med närhet till Karls Grav och Vassbotten. Det gränsar i väster till naturmark, i nordöst till Södra Nabbensberg etapp 1.



Markägoförhållanden

Kommunen äger gatumarken och marken väster om kv Tullnären. Bostadstomterna är privatägda.

Areal

Planområdets areal är cirka 70 000 kvadratmeter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2006

Enligt Översiktsplan för Vänersborgs kommun antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006 ligger området inom tätortsområde T1 som omfattar Vänersborg/Vargön.

Översiktsplanen ger inte någon närmare vägledning för hur marken i tätorten ska användas. Arbetet med en fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön pågår.

Gällande detaljplaner

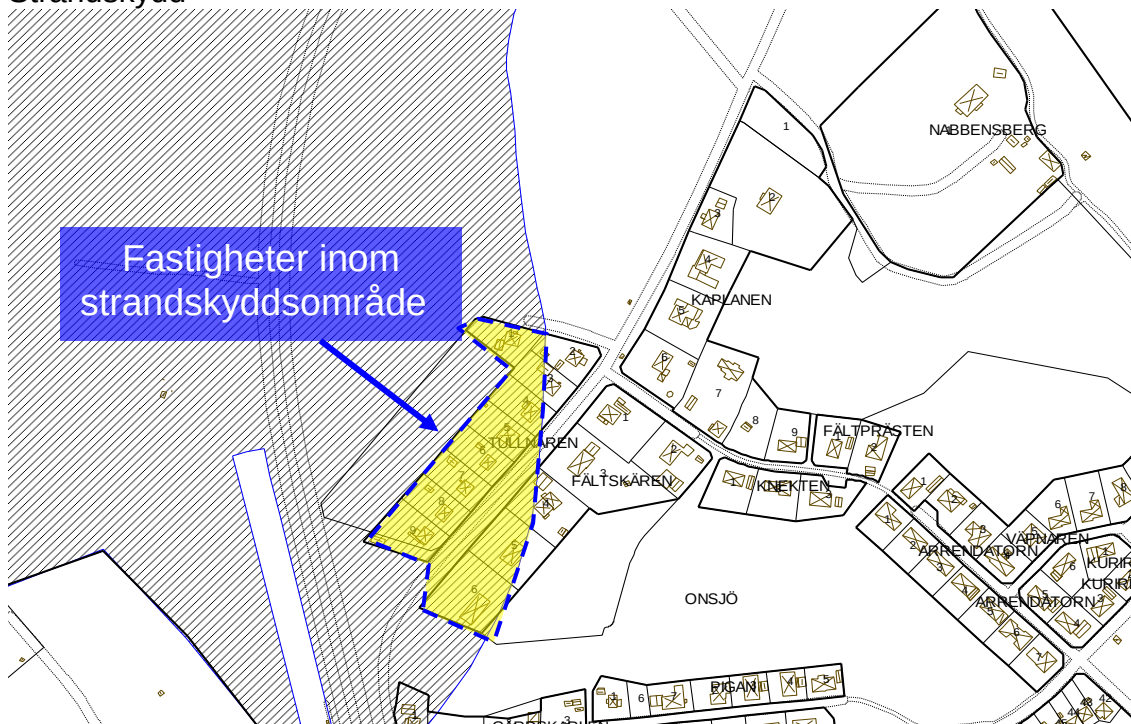
Inom planområdet gäller två avstyckningsplaner. En avstyckningsplan gäller som detaljplan, men den anger endast kvartersmark och allmän plats. Den anger inte ändamålet för kvartersmarken. Den saknar bestämmelser om bland annat största tillåtna byggnadsarea och största byggnadshöjd. För avståndet till tomtgräns gäller enligt 17 kap 4 § tredje stycken plan- och bygglagen bestämmelsen i 39 § i den tidigare byggnadsstadgan. Detta innebär att avståndet ska vara minst 4,5 meter. I avstyckningsplanerna finns illustrerade tomtgränser.

För de sex tomterna i kvarteret Fältskären och för Kaplanen 1, 4, 5 och 6 gäller avstyckningsplan A36, som fastställdes den 4 november 1946. Kaplanen 1 ska enligt planen vara park. De övriga tomterna är kvartersmark.

För de nio tomterna i kvarteret Tullnären och för mark väster om detta kvarter gäller avstyckningsplan A38, som fastställdes den 17 december 1934. I planen redovisas två kvarter med vardera 16 tomter samt mark för gator. Genom det västra kvarteret har infartsvägen Edsvägen anlagts på 1960-talet, men formellt sett gäller avstyckningsplanen fortfarande där vägen ligger.

En del av avstyckningsplan A38 har ersatts av detaljplan för Korseberg (nr 365), som vann laga kraft den 20 januari 1992. Den delen ska vara allmän plats, natur, bullerskydd. Kaplanen 2, Kaplanen 3 och Korsebergsvägen ligger utanför detaljplan.

Strandskydd



Strandskyddsbestämmelser gäller inom 300 meter från stranden av Vassbotten. Inom strandskyddsområdet ligger större delen av kvarteret Tullnären och en mindre del av kvarteret Fältskären.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2010 § 90 att uppdra åt byggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för kv Fältskären, kv Tullnären och del av kv Kaplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Väster om fastigheterna i kv Tullnären finns några lövträd och buskar.

Geoteknik och radon

Enligt översiktlig markradonriskkarta från 1989 ligger området inom normalriskområde.

Vid bygglovsprövningen kommer att beaktas att byggnaderna får en radonskyddande utformning.

Risk för skred

En större del ligger i områden med andra jordarter. En mindre del av planområdet består av övriga lerområde. Radonskydd för byggnader utreds vid framtida bygglovsprövningar. Marknivå inom bebyggt området ligger mellan 50 och 61 meter, utan risk för översvämningar.

Fornlämningar

Enligt fornlämningsregistret finns det inte några fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är bebyggt med 21 bostadshus med komplementbyggnader.

I kv Tullnären finns nio bostadshus i två våningar med olika fasadmateriäl och olika storlekar, men alla i liknande utformning. Tomterna är ca 1000 m² stora. Byggnaderna ligger ca 10 meter från gatan i enlighet med avstyckningsplanen A 38 som fastställdes den 17 december 1934. De flesta byggnaderna är från 1930-talet.

I kv Fältskären består av tomter från 1600 m² till 3000 m² med mycket varierande bostadsutformning och storlek. På fastigheten Fältskären 2 finns två bostadshus.

I kv Kaplanen finns 5 tomter med huvud- och komplementbyggnader. Där finns även Kaplanen 1, vars ägare ansökt ombyggrätt. På Kaplanen 2 finns en villa uppförd 1930 som besitter ett kulturhistoriskt värde. *Läs mer om Kaplanen 2 under rubriken "Byggnadskultur och gestaltning".*

Planförslag

1. Kv Tullnären:

En mindre del av huvudbyggnad och komplementbyggnad får användas för verksamheter om byggnadsnämnden finner det lämpligt.

På varje tomt får finnas endast en huvudbyggnad. Planen förbjuder inte flera lägenheter i huvudbyggnaden. Högst en fjärdedel av tomtens area får bebyggas dock högst 250 m². Av den tillåtna byggnadsarean får högst 190 m² vara huvudbyggnad och 60 m² vara komplementbyggnad. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnaden är två våningar eller 6,5 meter. Komplementbyggnaderna får vara högst 3,0 meter.

Huvudbyggnaden ska ligga minst 4,5 meter från gatan och minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad ska ligga minst 1 meter från fastighetsgränsen. Garageport som är parallell med gatan ska ligga minst 6 meter från gräns mot gatan.

2. Kv Fältskären

En mindre del av huvudbyggnad och komplementbyggnad får användas för verksamheter om byggnadsnämnden finner det lämpligt.

Den högsta tillåtna byggnadsarean är en fjärdedel av tomtens dock högst 300 m². Av den tillåtna byggnadsarean får högst 220 m² vara huvudbyggnad och 80 m² vara komplementbyggnad. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnaden är två våningar eller 6,5 meter. Komplementbyggnaderna får vara högst 3,0 meter.

Huvudbyggnaden ska ligga minst 6 meter från gatan och minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad ska ligga minst 1 meter från fastighetsgränsen. Garageport som är parallell med gatan ska ligga minst 6 meter från gräns mot gatan.

3. Kv Kaplanen

För fastigheterna Kaplanen 4, Kaplanen 5 och Kaplanen 6 gäller samma bestämmelser som på kv Fältskären.

För Kaplanen 1 och Kaplanen 3 gäller:

En mindre del av huvudbyggnad och komplementbyggnad får användas för verksamheter om byggnadsnämnden finner det lämpligt.

På varje tomt får finnas endast en huvudbyggnad. Den högsta tillåtna byggnadsarean är en fjärdedel av tomten. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnaden är två våningar eller 6,5 meter. Komplementbyggnaderna får vara högst 3,0 meter.

Huvudbyggnaden ska ligga minst 4,5 meter från gatan och minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad ska ligga minst 1 meter från fastighetsgränsen. Garageport som är parallell med gatan ska ligga minst 6 meter från gräns mot gatan.

Kaplanen 2 - Planbestämmelser för Kaplanen 2 kommer under rubriken Byggnadskultur och gestaltning – Planförslag.

Byggnadskultur och gestaltning

Älvsborgs länsmuseum har inventerat och värderat bebyggelsen i Väne-Ryrs socken och del av Vänersborgs stad 1995 (Kulturhistorisk byggnadsinventering NR 38).



Värdefull byggnad – Kaplanen 2

Bostadsfastighet belägen i höjdläge med öppen sikt västerut mot Vänersborgs södra infart och Vassbotten på drygt 400 meter avstånd. Villan uppförd 1930 och av anseelig storlek omges av en större trädgård. Husets huvudentré finns på nordvästra långsidan, det väderstreck där tomtens tidigare entré var belägen. P.g.a. trafiken längs stadens dåvarande södra huvudinfart, som går längs med tomtgränsen i nordväst, har infarten till fastigheten och bostadsentré förlagts i nordost.

Stommen av tegel är täckt med gul spritputs. Fönsterbågarna är vita och det brutna taket täcks av enkupigt tegel. Frontespiser finns på båda långsidor och mot nordväst en öppen veranda med balkong. Ekonomibyggnader saknas. Fastigheten besitter ett kulturhistoriskt värde som god representant för sin tids större villor med representativ trädgård.

Planförslag

Den högsta tillåtna byggnadsarean är en fjärdedel av tomten dock högst 300 m². Av den tillåtna byggnadsarean får högst 220 m² vara huvudbyggnad och 80 m² vara komplementbyggnad. Den högsta tillåtna byggnadshöjden för huvudbyggnaden är två våningar eller 6,5 meter. Komplementbyggnaderna får vara högst 3,0 meter.

Huvudbyggnaden ska ligga minst 6 meter från gatan och minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad ska ligga minst 1 meter från fastighetsgränsen. Garageport som är parallell med gatan ska ligga minst 6 meter från gräns mot gatan.

Rivningsförbud

Byggnaden på Kaplanen 2 har ett så stort kulturhistoriskt värde att den inte får rivas.

Varsamhetsbestämmelse

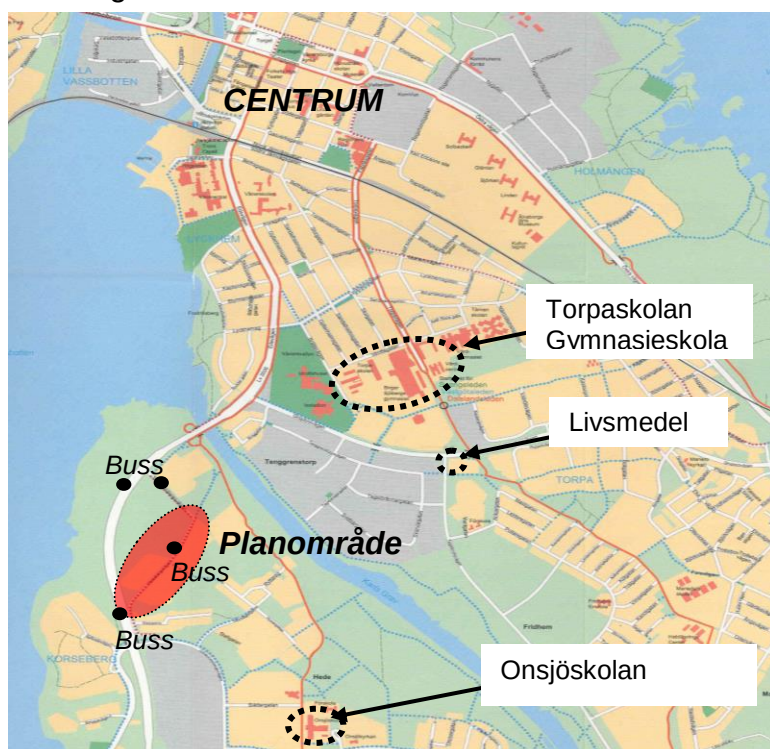
Byggnadens karaktärsdrag ska särskild tas hänsyn till vid ändring av fasad, vid ändring av yttertak och vid utformning av takkupor.

Ersättningsregler

Rivningsförbud kan enligt 14 kap 8 § punkt 2 plan- och bygglagen (1987:10) ge rätt till ersättning om skadan är betydande i förhållandet till värdet av berörd del av fastigheten. Kommunen anser att det föreslagna rivningsförbudet inte medför en sådan skada som ger rätt till ersättning.

Varsamhetsbestämmelser ger inte rätt till ersättning.

Offentlig och kommersiell service



Närmaste livsmedelsaffär ligger cirka 1,0 km norr om området. Övrig service finns i Vänersborgs centrum, cirka 2,0 km norr om planområdet.

Närmaste skola är Onsjöskolan för år 1 – 6. Den ligger cirka 900 meter söder om området. Skolan har plats för ytterligare elever.

Torpaskolan är närmaste skola för år 7 - 9. Gymnasieskolan och Torpaskolan ligger cirka 1,5 km norr om planområdet.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt med bil, cykel och buss. Gång- och cykeltrafik sker på Korsebergsvägens körfält i dagsläget. Gatan har inga trottoarer eller gc-bana.

På flertalet tomter är nivåskillnaderna små. Detta gäller inte på några tomter i kv Fältskären. Det bör vara möjligt att i större delen av planområdet tillgodose kravet på tillgänglighet till byggnader och tomter.

Friytor

Lek och rekreation

Naturområden för lek och rekreation finns intill planområdet.

Naturmiljö

Nygårdsängens naturreservat vid Vassbotten ligger cirka 30 meter nordväst om planområdet. Naturreservatet beskrivs som fuktäng med småvatten och vassar. Cirka 300 meter nordöst om planområdet ligger en gångväg som går längs med Karls Grav.

Strandskyddsbestämmelser gäller för sydvästra delen av planområdet.

Planförslag

Strandskyddsbestämmelserna upphävs för fastigheterna i kv Tullnären och kv Fältskären och för berörd del av Korsebergsvägen.

Gator och trafik

Gatunät, Gång- och cykeltrafik

Korsebergsvägen är en bred gata där bilisterna har lätt att köra i för hög hastighet.

Planförslag

Förslaget är att anlägga en gc-väg och en ny busshållplats på Korsebergsvägen med syftet att göra gatan smalare och på det sättet minska hastigheten på trafiken. Gc-vägen kommer att ge en bättre förbindelse mellan Onsjö och Vänersborgs centrum samtidigt som det gör att gång- och cykeltrafiken bli säkrare.

Kollektivtrafik

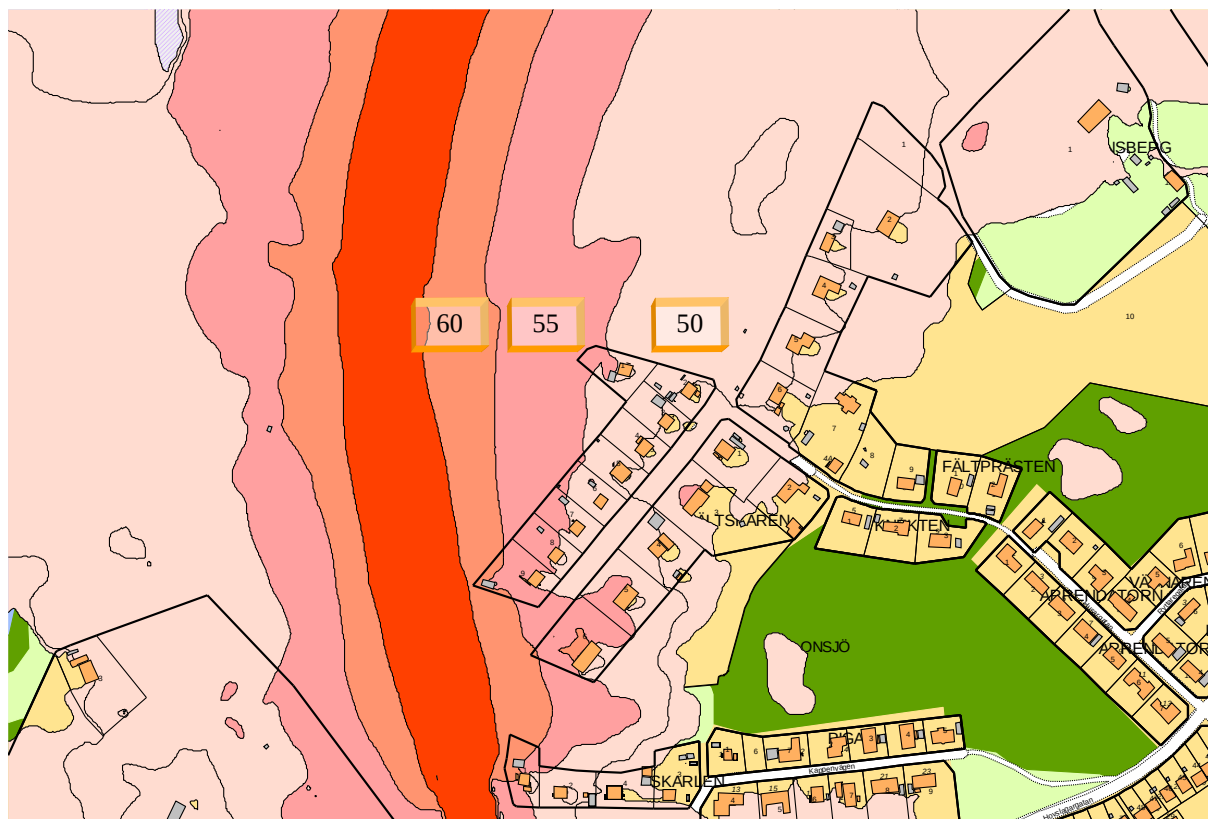
Busslinje 64 trafikerar Korsebergsvägen. Busshållplats finns nära korsningen med Knektvägen. Restiden till stadskärnan är cirka 7 minuter. På Edsvägen, cirka 400 meter från området, går bussar mellan Trollhättan och Vänersborg.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering sker på tomterna. Garage eller carport placeras så att en bil kan stå mellan byggnaden och gatan.

Störningar

Trafikbuller



I januari 2009 upprättades en bullerkartläggning och bullerinventering för järnvägar och större vägar i Vänersborgs kommun. Denna studie visar att biltrafiken på Edsvägen orsakar ekvivalenta bullernivåer på mellan 55 och 60 dBA på delar på delar av sju tomter, fem i kvarteret Tullnären och två i kvarteret Fältskären. Vid nyplanering av bostäder bör bullernivån inte överskrida 55 dBA. Bostadshusen är befintliga.

De lokala miljömålen för Vänersborg antagna av kommunfullmäktige den 13 maj 2009 anger att senast år 2015 ska bullerskyddsåtgärder vidtas vid de bostäder där den ekvivalenta nivån överstiger 65 dBA.

I framtiden kommer att studeras om ett plank eller en vall ska anläggas vid Edsvägen för att sänka trafikbullernivån i de båda kvarteren.

Transporter av farligt gods

På väg 2028 (Edsvägen) transporteras farligt gods. Kommunstyrelsen har den 21 november 1995 beslutat att "Riskanalys för Vänersborgs kommun" skall ingå som ett planeringsinstrument i kommunens planeringsarbete. Enligt analysen skall säkerhetsaspekterna särskilt be-lysas och beaktas vid planläggning inom 100 meter från transportled för farligt gods. Inom detta avstånd ligger fyra fastigheter och delar av två.

Planförslag

Inom 30 meter från vägen för inte byggnader uppföras.

På plankartan finns en upplysning om att det förekommer transporter av farligt gods på väg 2028 (Edsvägen) och att vid utformningen av byggnader inom 100 meters avstånd från vägen ska en riskanalys upprättas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns i området.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit "Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun".

På plankartan finns en upplysning om att policyn ska tillämpas vid utformningen av byggnader och mark inom planområdet.

Dagvattnet ska så långt möjligt tas om hand lokalt inom planområdet så att föroreningar inte leds Vassbotten. Enklare lösningar kan vara att via rännalar eller stenkistor leda vattnet till infiltrationsytor eller dammar. Vid större nederbördsmängder kan vattnet föras vidare med fördröjning i våtmarken vid Nygårdsängen.

Värme, El och tele

Det finns en transformator vid Korsebergsvägen. Tele-ledningar går genom planområdet. Inom planområdet gäller enskild uppvärmning av varje byggnad.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Krav på miljöbedömning

När en detaljplan upprättas skall, enligt 5 kap 18 § andra stycket plan- och bygglagen, bestämmelserna i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas om planen kan antas medföra en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Enligt 6 kap 11 § miljöbalken skall kommunen göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Enligt 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen skall oavsett vad som följer av andra stycket en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för åtta uppräknade verksamheter.

Nuvarande markanvändning

I dagsläget är del av marken bebyggd med bostäder och gator enligt avstyckningsplanerna. I marken väster om kv Tullnären finns en äng. Kaplanen 1 är planlagd som park.

Föreslagen markanvändning

Avstyckningsplanerna för den delen av marken som inte är bebyggd idag upphävs. Strandskyddet upphävs också där de befintliga bostäderna ligger. De bebyggda områden får bestämmelser som reglerar bland annat utformning och största tillåtna byggnadsarea. Markanvändning ändras för Kaplanen 1 från parkmark till bostad.

Behovsbedömning

Verksamheter i 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen

Planen tillåter inte någon av de åtta verksamheter som räknas upp i 5 kap 18 § tredje stycken plan- och bygglagen.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: 21 befintliga hus byggda enligt tidigare avstyckningsplan. Markanvändning kommer inte att ändras. Förslaget har inte någon betydelse för miljöpåverkan för andra planer.

Karaktäristiska egenskaper: Planområdet är redan bebyggt.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat: Den nya planen innebär ingen ytterligare påverkan.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Området ligger centralt i tätorten med närhet till service och kommunikationer. Planen behöver därför inte miljöbedömas.

Konsekvenserna av planförslaget framgår av planhandlingarna.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har den 24 februari 2011 instämt i kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslut

Byggnadsnämnden har den 1 mars 2011 bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Vassbotten rinner ut i en del av Göta älv som har måttlig ekologisk status. Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2021 då Göta älv ska uppnå god ekologisk status. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt så att föroreningar inte når Vassbotten. Detta kommer att bidra till att den ekologiska statusen för Göta älv förbättras.

KONSEKVENSER

- Ägaren till Kaplanen 1 får tillstånd att bygga på tomten.
- Fastigheterna som idag befinner sig inom strandskyddsområdet kommer att ligga utanför.
- Korsebergsvägen får en säkrare och trevligare trafik med cykel- och gångbana, samt en ny busshållplats.
- Genom det nya förslaget undviks framtida bebyggelse i närheten av Edsvägen.
- Bostadshuset på Kaplanen 2 får status som kulturhistoriskt värde och blir skyddat. En kulturhistoriskt värdefull del av staden bevaras.
- Möjligheten att anlägga små icke störande verksamheter inom området bidrar till mer liv och rörelse i stadsdelen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Upphäv av styckningsplan

Den gällande avstyckningsplanen A 38 föreslås bli upphävd väster om kvarteret Tullnären. Det är inte lämpligt med bostadshus i direkt förbindelse till Edsvägen.

Upphävt strandskydd

Inom strandskyddsområdet ligger större delen av kvarteret Tullnären och en mindre del av kvarteret Fältskären, samt del av Korsebergsvägen. Planen föreslår att strandskyddet blir upphävt på kvartersmark och allmän plats.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Anders Wiksten, byggnadsförvaltningen

Peter Almqvist, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen

Maria Fridén Alexandersson, miljö- och hälsoskyddsförvaltningen

Rune Ljungströmmer, samhällsbyggnadsförvaltningen

Per-Olof Gustavsson, samhällsbyggnadsförvaltningen

Björn Magnusson, samhällsbyggnadsförvaltningen

Den kulturhistoriska utredningen har utförts av Lars Bergström, Regionmuseum Västra Götaland.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jan-Irvis Scheynius
Planarkitekt

Raquel Dias Sandblad
Planarkitekt