

Detaljplan för KONVALJEN 17

Vänersborgs kommun

Upprättad i februari 2000 och reviderad i mars 2000

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- plankarta, skala 1:1 000, med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- särskilt utlåtande

Planens syfte

På fastigheten Konvaljen 17 står ett kontorshus, f d polishus. Den gällande detaljplanen anger att fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. Syftet med den nya detaljplanen är att göra det möjligt att bygga om huset till ett bostadshus. Bottenvåningen får även användas för handel och kontor. Vid ändring skall gatufasadens karaktärsdrag och värden särskilt beaktas.

En utfart kommer att öppnas till Kungsgatan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheten Konvaljen 17, som i norr gränsar till Kungsgatan och i övriga väderstreck till andra fastigheter i kvarteret Konvaljen.

Områdets areal är 1 249 m².

Markägoförhållanden

AB Plantaget äger, enligt köpebrev den 29 december 1999, Konvaljen 17.

Översiktliga planer

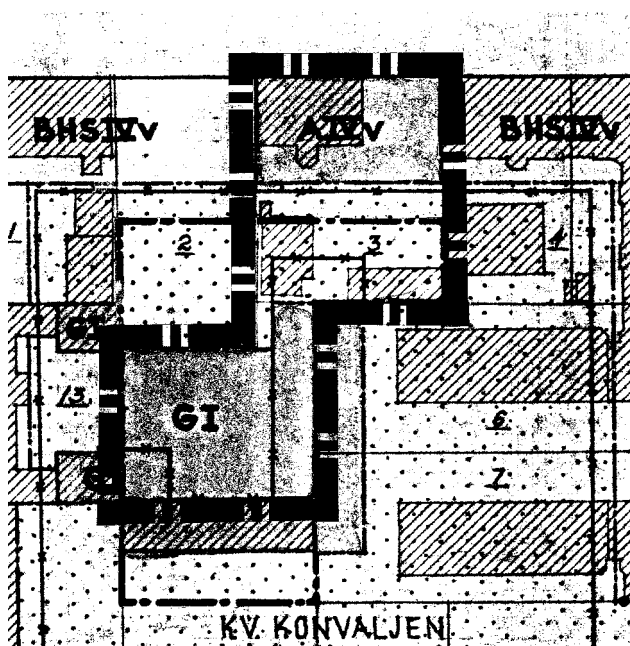
Konvaljen 17 ligger enligt **översiktsplanen för Vänersborg**, antagen den 26 februari 1991, inom tätortsbebyggelse.

Centrumplanen, antagen i juni 1979, anger att kvarteret Konvaljen är avsett för bostäder. Vissa mindre handelsverksamheter, typ damfrisering, cykelverkstad, mindre butik e dyl bör också beredas plats.

Riksintresse

Planområdet ingår i ett område (K 20 Centrala Vänersborg) som är av riksintresse för kulturminnesvården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Detta innebär bl a att rutnätsplanens kvartersindelning bör bevaras intakt och att förändringar av bebyggelsen inom Plantaget och längs Kungsgatan och Drottninggatan bör ske med största försiktighet med hänsyn tagen till kulturminnesvårdens intressen.

Detaljplaner



Utdrag ur de gällande detaljplanerna

För den norra delen av fastigheten gäller en detaljplan (**stadsplan 56**), som fastställdes den 31 maj 1956. Marken är avsedd för allmänt ändamål. Tillåten byggnadshöjd är fyra våningar och 14,0 m. Vind får inredas.

Taklutningen får vara högst 30°.

För den södra delen av fastigheten gäller en detaljplan (**stadsplan 68**), som fastställdes den 5 maj 1958. Marken är i norr avsedd för allmänt ändamål och i söder för garageändmål. Tillåten byggnadshöjd är en våning och 4,4 m.

Fastighetsplan

För fastigheten gäller en fastighetsplan (tomtindelning), som fastställdes den 7 juli 1959.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har den 1 december 1999 beslutat att ge planeringsenheten i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan som medger bostadsändamål inom Konvaljen 17.

Den nya detaljplanen överensstämmer med de översiktliga planerna. Den är av begränsad betydelse. Utgångspunkterna och målen för planen framgår av kommunstyrelsens beslut och planeringsenhetens skrivelse till kommunstyrelsen. Det är därför onödigt att upprätta ett program.

Miljökonsekvensbeskrivning

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats, eftersom detaljplanen inte innebär någon betydande påverkan på människors hälsa och säkerhet, på miljön eller på allmänna intressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Konsekvenserna av planen framgår av planhandlingarna.

Miljökvalitetsnormer

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

Förutsättningar och förändringar

Geotekniska förhållanden

Statens geotekniska instituts inventering av lutningsförhållanden inom tätorternas lerområden anger ”övriga lerområden” för planområdet.

Radon

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

Bebyggelse

Tidigare användning

På fastigheten uppfördes 1961 ett polishus. Mot gården är byggnaden fem våningar hög. Mot Kungsgatan är den översta våningen utformad som en vindsvåning med takkupor. Byggnadens bruttoarea är ca 1 900 m².

Polisen flyttade 1994 från byggnaden, som sedan dess har stått oanvänd.

Vid gränsen mot Konvaljen 4 och Konvaljen 6 i öster står ett 15 m långt och 3 m brett uthus.

Längst i söder finns ett garage med plats för 18 bilar. Parkeringsplatser finns även på garagets tak.

Bostäder

Att bygga om kontorshuset till ett bostadshus har stöd i de översiktliga planerna och överensstämmer med strävan att få in fler bostäder i centrum. Bostäder får inredas i samtliga våningsplan. I bottenvåningen får emellertid bostäder bara finnas mot gården.

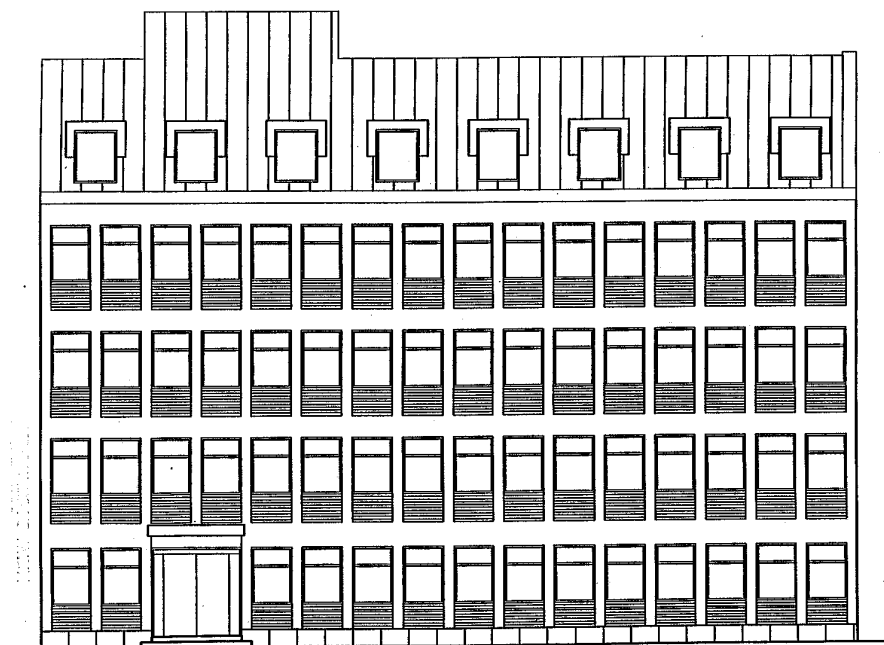
Handel och kontor

Bottenvåningen får även användas för handel och kontor. Den gällande detaljplanen för kvarteret Konvaljen tillåter handel vid Kungsgatan och delar av Vallgatan och Östergatan. I grannhusens bottenvåningar finns bl a butiker, kontor och restauranger.

Utformning

Byggnadens fasader är indelade i exakt likadana fack med undantag för några fack i bottenvåningen. Facken skiljs av grå putsade vertikala och horisontella band. I facken sitter fönster och bröstningar klädda med rött tegel. Avsikten är att fasaden skall visa byggnadens konstruktion och indelning i moduler.

Huvudnässkolan på andra sidan av Kungsgatan har samma formspråk och bildar tillsammans med byggnaden på Konvaljen 17 en kulturhistoriskt intressant miljö från 1960-talet.



När byggnaden på Konvaljen 17 byggs om är det viktigt att behålla karaktären på fasaden mot Kungsgatan. Detaljplanen innehåller därför en varsamhetsbestämmelse som föreskriver att vid ändring skall fasadens karaktärsdrag och värden särskilt beaktas. Fasaden skall vara klädd med rött tegel, ljus puts och glas. Balkonger får inte sättas upp. Den ursprungliga fasadindelningen skall beaktas.

Ett bostadshus behöver emellertid inte lika många fönster som ett kontorshus. Planbestämmelsen bör därför inte tolkas som ett förbud mot att sätta igen fönster. Om så sker bör dock fasadens indelning i fack med två material bibehållas. Bestämmelsen bör inte hindra att en tre fack bred portgång åter öppnas vid den västra fastighetsgränsen. (Se nedan parkering och in- och utfart.)

Fasaden mot gården kan förändras på ett friare sätt.

Byggnadens nuvarande höjd får inte ändras. Taklutningen mot gården får inte överstiga 30°.

En del av uthuset rivs troligen. Byggrätt redovisas för ett 8 m långt och 3 m brett uthus med en högsta byggnadshöjd på 3 m.

Tillgänglighet

Byggnaden har hiss. Bottenvåningen ligger i markplanet.

Parkering och in- och utfart

På fastigheten finns ett garage med plats för 18 bilar. Garaget ligger lägre än gården i övrigt. In- och utfart sker för närvarande över grannfastigheterna från och till Sundsgatan eller Östergatan.

På garagets tak finns en parkeringsplats som Konvaljen 16 har servitut för att utnyttja. Parkeringsplatsen har förbindelse över Konvaljen 16 till och från Vallgatan.

Kommunens riktlinjer för bilplatsbehov anger att i Vänersborgs centrum bör för bostäder i flerbostadshus anordnas 10 platser per 1 000 m² bruttoarea. Antalet platser bör inte underskrida 0,8 per lägenhet. För kontor och för handel bör, vid samnyttjande, anordnas 16 resp 31 platser per 1 000 m² bruttoarea.

Det bör vara möjligt att anordna tillräckligt många parkeringsplatser på fastigheten.

Garage får uppföras på det övre parkeringsdäcket. Högsta tillåtna totalhöjd är 54,0 m över nollplanet. Garagets tak kommer att ligga 3,0 - 4,3 m högre än den omgivande marken. Se plankartan.

Ursprungligen hade Konvaljen 17 en in- och utfart genom en portgång till Kungsgatan. Portgången byggdes senare om till kontorsrum, men kommer nu att återställas. Fördelarna med att öppna in- och utfarten är mindre biltrafik över grannfastigheterna och en större friyta på Konvaljen 17. Nackdelarna är biltrafik över gång- och cykelbanan på Kungsgatan, att en del av en refug måste tas bort och att en parkeringsplats på Kungsgatan försvinner. Fördelarna överväger.

Störningar

Den ekvivalenta bullernivån p g a av trafiken på Kungsgatan är 66-70 dBA vid byggnadens norra fasad. Detaljplanen kräver att fasad skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus p g a trafikbuller inte överstiger 30 dBA och den maximala nivån inte överstiger 45 dBA.

Friskluftsintag får inte finnas på fasaden mot Kungsgatan.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avloppsvatten, dagvatten, fjärrvärme, el och tele finns i Kungsgatan.

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän

Christina Öhman, planeringsenheten
Sören Eklund, bygglovsenheten
Per-Olof Gustavsson, projekteringsenheten
Hans Nordh, trafikenheten
Eva Sigfridsson, miljö- och hälsoskyddskontoret

Underlag för den kulturhistoriska bedömningen har lämnats av Lars Bergström, Älvsborgs länsmuseum.

PLANERINGSENHETEN

Karin Wolff

Jan-Irvis Scheynius

Revidering

I genomförandebeskrivningen har tillagts att servitutet för parkeringsplatser till förmån för Konvaljen 16 och andra servitut som berör Konvaljen 16 och Konvaljen 17 kan behöva ersättas av en gemensamhetsanläggning.