



Planförslag

Detaljplan för del av kv VALLMON, i Vänersborgs kommun

Byggnadsförvaltningen i april 2008

Antagen av KF 2008-10-29 § 95
Laga kraft 2010-01-28

Detaljplan för del av kv VALLMON I Vänersborgs kommun

Upprättad i april 2008

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration skala 1:1000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns på utställningslokalerna)
- Geoteknisk utredningar ” ” ”
- Underlag för detaljplaneändring 2006-09-20 (finns på utställningslokalerna)
- Utlåtande

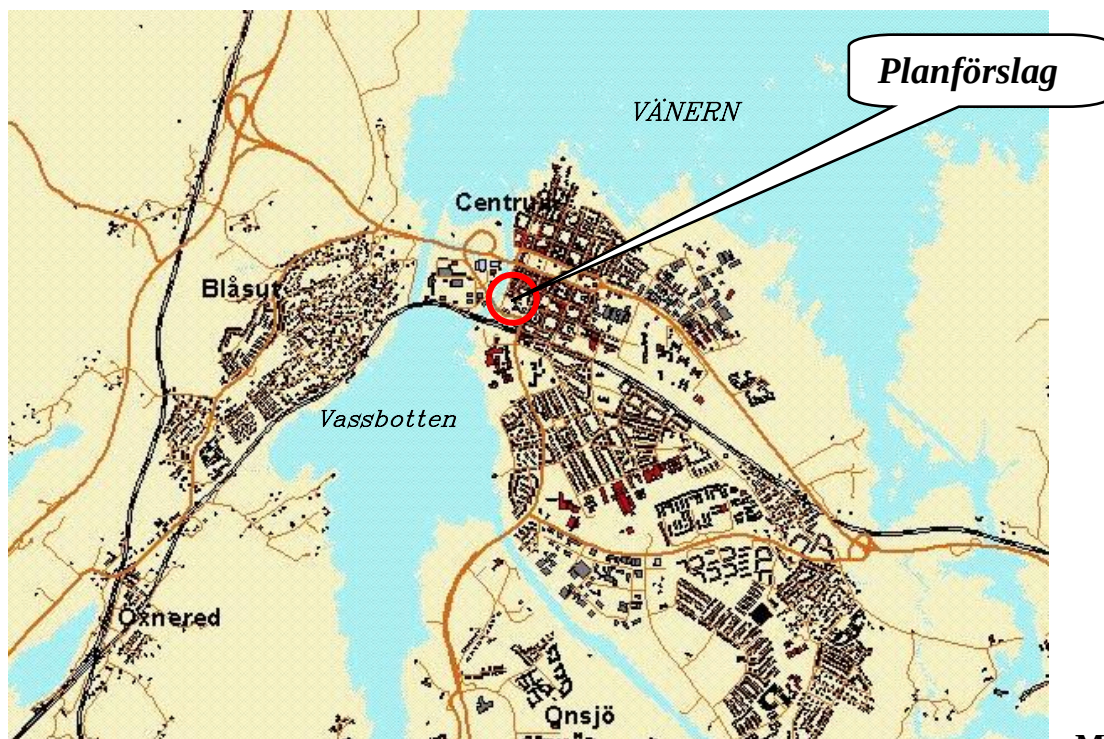
PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att marken skall kunna bebyggas med flerbostadshus och parkering.

PLANDATA

Läge

Det föreslagna området ligger centralt i Vänersborg, i stadens västra del utmed Hamngatan vid Gamla Hamnkanalen.



Mar-

kägoförhållanden

Fastigheterna som ingår i planförslaget är Vallmon 7 och 8 samt delar av fastigheten Huvudnäs 2:14, samtliga ägs av Vänersborgs kommun. Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och HSB under våren 2007. Av avtalet framgår att HSB avser att på området uppföra byggnader innehållande ca 40 lägenheter med bostadsrätt. Kommunstyrelsen har godkänt avtalet 2007-05-30 §144.

Areal

Planområdets areal är ca 3700 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan 2006

Enligt ÖP2006, antagen av Kommunfullmäktige 2006-06-20, ligger området inom tätortsområde T1 som omfattar Vänersborg/Vargön. T1-området skall studeras närmare i en fördjupad ÖP.

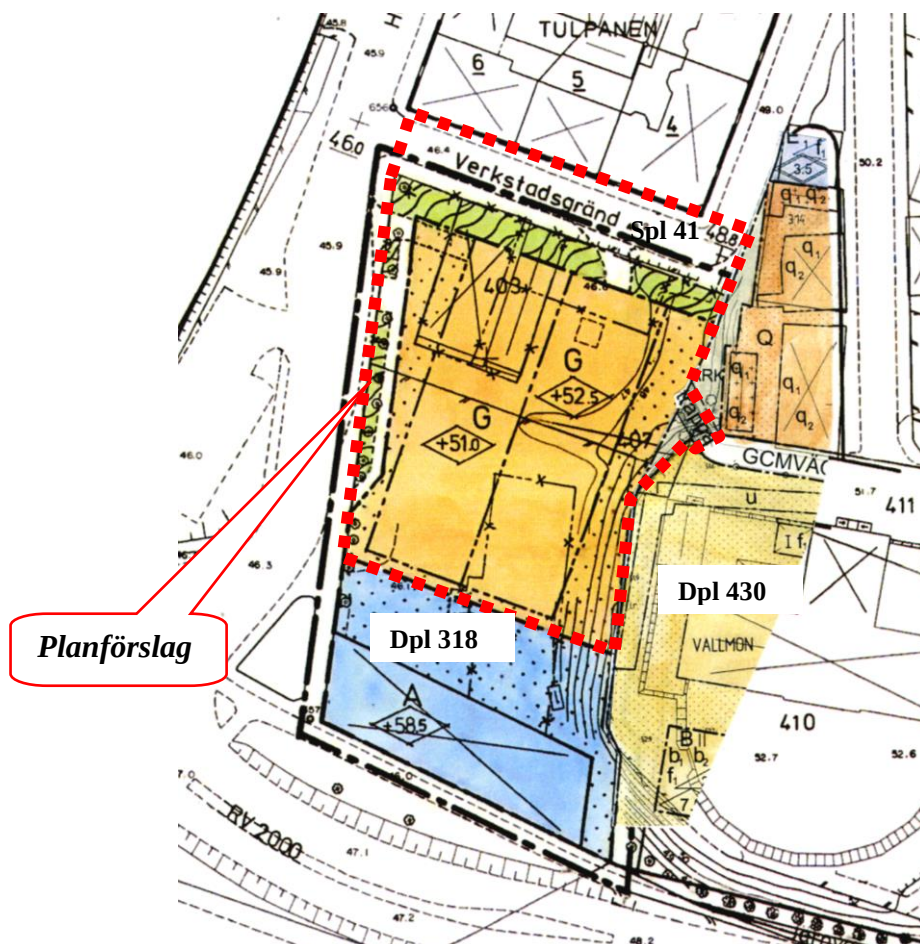
Planområdet ingår i Vänersborgs stadskärna som är ett riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Detaljplan, se bild nedan

För den aktuella delen av kvarteret Vallmon gäller detaljplan nr 318, fastställd 1986-01-24. Huvuddelen av aktuellt område är avsatt för garageändamål (parkeringsdäck i två plan) med 5 – 6,5 meters byggandshöjd över Hamngatans nivå. Längs med Hamngatan och Verkstadsgränd finns stråk med gatuplantering.

För Verkstadsgränd gäller stadsplan nr 41 fastställd 1950-10-13. Planen anger allmän platsmark.

Planförslagets östra del gränsar till slänten där bl a "Borgen" och "dockmuseét" ligger. Detaljplan nr 430, som vann laga kraft 2003-06-02 gäller här och marken närmast planförslaget anges som allmän platsmark där slänten anges som PARK med en trappa. Trappan var tänkt som en fortsättning på en GCVÄG som förbinder Residensgatan och övriga centrum med Verkstadsgränd/Hamngatan. Trappan blev sedermera byggd som en ramp.



Fastighetsplan

För området gäller fastighetsplan (tomtindelning) fastställd 1942-02-23, akt 1580K-V60. För kvarteret Vallmon erfordras inte någon fastighetsplan för att uppnå en ändamålsenlig fastighetsindelning. Därför föreslås att fastighetsplanen upphävs inom planförslaget. En administrativ bestämmelse som reglerar upphävandet finns på plankartan.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2007-05-30 § 157 att uppdra åt byggnadsförvaltningen att ta fram ett förslag till detaljplan för området Vallmon 7 och 8 samt Huvudnäs 2:14. Syftet med planen skall vara att den tillåter bostäder och parkering.

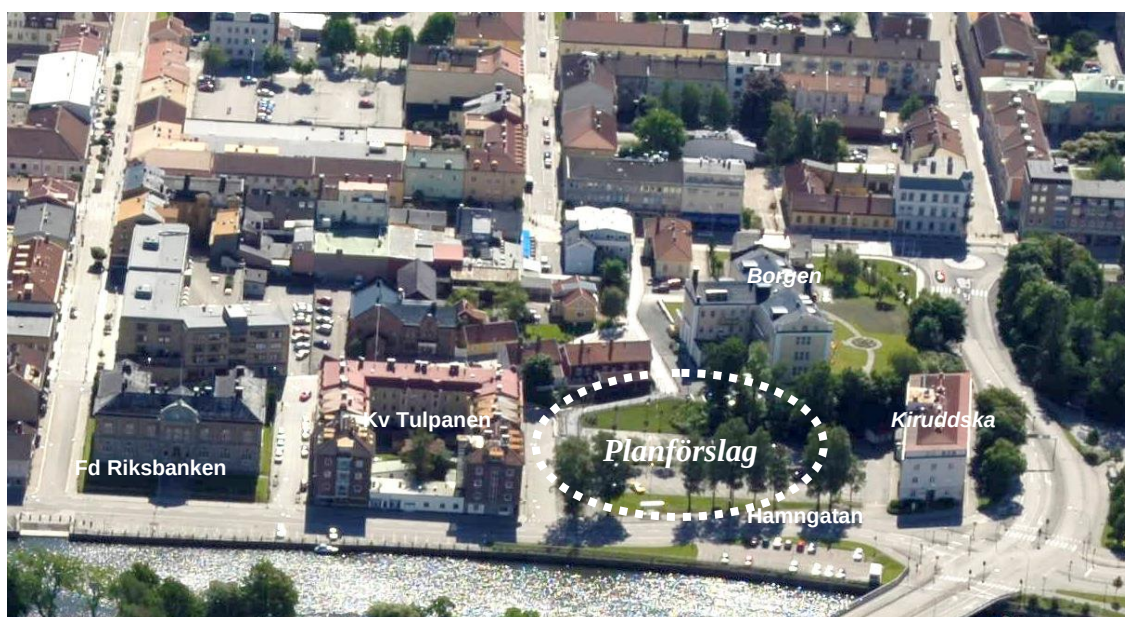
Utredning för del av kvarteret Vallmon (finns på utställningslokalerna)

Som underlag för detaljplaneändringen har en utredning tagits fram av Byggnadsförvaltningen i september 2006. Syftet med utredningen var att få fram ett underlag som visar hur en byggnation i området påverkar stadsbilden samt att få fram vissa utgångspunkter för detaljplan och exploatering.

Utdrag ur utredningen angående bebyggelsens utformning: ”I en stadskärna i en rutnätstad skall den vanliga bebyggelsen då utformas i huvudsak genom slutna kvarter med bebyggelse längs gatulinjerna. Längs Hamngatan söder om Kungsgatan kan man se prov på olika utformningar. De två kvarteren närmast denna gata är helt slutna. Före detta Riksbankshuset ligger som en fristående monumentalbyggnad omgiven av grönytor. Kvarteret Tulpanen norr om Vallmon har byggnadskroppar längs tvärgatorna med gavel längs Hamngatan, som är sammanbundna längs denna gata med en enplansbyggnad.

Kiruddska i kvarteret Vallmons sydvästra del har också gavel mot Hamngatan och långsida mot Järnvägsbacken samt är utformad för att förbli en fristående byggnad. Befintlig äldre bebyggelse i kvarteret utgörs av äldre mer eller mindre sammanbyggd låg trähusbebyggelse respektive den stora fristående Borgen.

Detta ger ”anvisningar” om att man kan tänka sig två huvudangreppssätt för utredningsområdet. I båda fallen bör därvid bebyggelsen ligga längs Hamngatan, varvid befintlig parkremsa med trädrad får utgå.



Befintlig intilliggande bebyggelse ger även vägledning för tänkbara byggnadshöjder. Det skulle bli ett mycket främmande inslag i stadsbilden om en ny bebyggelse här höjdmässigt avvek i större utsträckning från intilliggande kvartersbebyggelse. Byggnadshöjden bör därför vara fyrvåningshus eventuellt med takvåning med takkupor (räknat från Hamngatans nivå)."

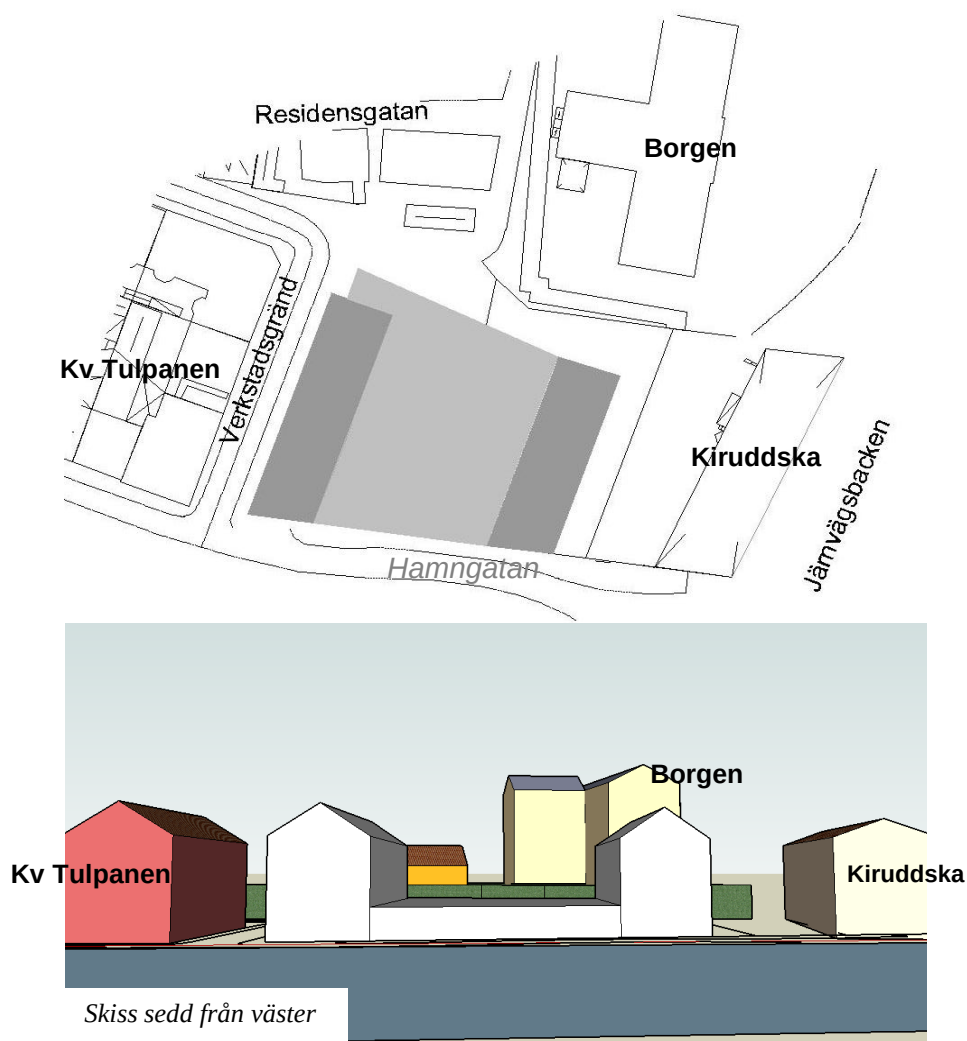
Utdrag ur utredningen under rubriken "Överväganden". "Bedömning/beslut":

"Alt 1B

Det andra huvudangreppssättet är att utforma bebyggelsen med två byggnadskroppar med långsidor längs Verkstadsgård respektive parallellt med gränsen mot Kiruddska och med gavlar mot Hamngatan. Byggnaderna bör bindas samman med envåningsbebyggelse längs Hamngatan eventuellt utformad som övertäckt gård i "kvartersmitt". Bebyggelseutformningen ger möjlighet att skapa till exempel sneda burspråk och balkonger mot gårdar. För huvuddelen av lägenheterna borde detta ge möjlighet till utsikt mot väster och Gamla hamnkanalen – Lilla Vassbotten och från de övre våningsplanen även mot sydväst och Vassbotten."

Byggnadsnämnden beslutade 2006-09-21 §158 att den nya bebyggelsen i kvarteret Vallmon skall utformas med utgångspunkt från alternativ 1B enligt utredningens förslag. I beslutet påtalas också att planarbetet skall ske parallellt med parkeringsutredningen för centrala staden.

ALT 1B



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

Marken används idag som en markparkering för ca 70 bilar. Ett gång- och cykelstråk förbinder området med övriga centrum.

Föreslagen markanvändning

Planförslaget innebär att marken skall bebyggas med flerfamiljshus i fyra våningar samt ett bottenplan för parkering och verksamheter. Den befintliga parkeringen tas bort och en parkeringsutredning pågår som skall visa lämpliga platser för centumparkering. Den tillåtna markanvändningen blir bostäder och handel och kontor i liten skala.

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 stycket plan- och bygglagen.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: Bebyggelse tillåts på mark som enligt den gällande detaljplanen är avsatt för garageändamål (parkeringsdäck i två plan). Den planen har inte genomförts och idag finns här en markparkering. Förslaget innebär att två byggnader uppförs med gavlarna mot Hamngatan. Byggnaderna skall bindas samman med envåningsbebyggelse eller övertäckt gård längs Hamngatan. Förslaget är en förtätning av centrumbebyggelsen. Det har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Kommunen 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 instämmer i ett yttrande den 17 oktober 2007 i kommunens miljöbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området som skall tas i anspråk består av en asfalterad parkeringsplats med en trädrad i mitten. Utmed Verkstadsgränd finns en gatuplantering med träd och buskar. Flera av träden har planterats under året. Utmed Hamngatan finns en gatuplantering med gräs och stora björkar. I planens östra del finns en brant sluttning mot "Borgen". Utmed sluttningen finns en asfalterad gång- och cykelramp.



PLANFÖRSLAG

Förslaget innebär att marken kommer att bebyggas med hus och parkeringen tas bort. Den parkering som finns kvar blir utmed Verkstadsgränd. De nyplanterade träden kan flyttas och eventuellt passas in när parkeringen utformas. Utmed Verkstadsgränd skall det finnas en gångbana som fortsättning på rampen i slänten.

Björkarna utmed Hamngatan kommer att tas bort när marken skall bebyggas.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning togs fram av VIAK AB 1987-08-28 för området när det var aktuellt att bebygga tomten med ett femvåningshus mot Hamngatan och ett fyrvåningshus mot Verkstadsgränd. På gårdssidan skulle ett parkeringsgarage uppföras. Av sammanfattningen framgår att: "Jorddjupen varierar kraftigt mellan 1 och 12 meter. Jorden består av 0 – 3 m fyllning på lera och silt ned till sonddjupet 3 meter mot väster. Därunder följer relativt fast lagrad friktionsjord.

Grundvattenståndet följer Vänerns vattenstånd och kan därigenom bli som högst +48,7 genom direkt påverkan i dränsystemet.

Detta betyder att den djupaste delen måste utföras i vattentät betong och beräknas för vattenuppträck.

Grundläggning föreslås ske på pålar, plintar eller grundmurar på berg p g a de varierande jorddjupen och förekomsten av fyllning och lera.

Schaktning kräver grundvattensänkning för djupdelen och eventuell spont mot fängelset om slänten inte kan förskjutas 5 m närmare fängelset." (*Fängelset har numera benämningen bostadsrättsföreningen Borgen.*)

Statens räddningsverk har 2001 redovisat en översiktlig stabilitetskartering för några områden i kommunen. Ett av dessa områden ligger på östra sidan av Gamla hamnkanalen som klassas till viss del vara ett område som översiktligt kan klassas som ej tillfredsställande stabilt eller är otillräckligt utrett. Planområdet berörs i sin västra del. En detaljerad utredning rekommenderas. Marken är redovisad som fyllning och av beskrivningen framgår att kanalen är erosionsskyddad med stenskodd kajkant på den östra sidan.

En stabilitetsutredning har tagits fram för området av SWECO VBB, Geoteknik i Göteborg 2008-03-06. Inga nya undersökningar har utförts utan man har beaktat de tidigare utförda undersökningarna som gjorts i området, VIAK AB 1987-08-28 (litt.549003902) och GÖTEBORGS GATU AB 1996-07-30,(litt.350/96).

Av utredningen framgår att jordlagren under den tänkta byggnaden har undersökts i ett stort antal punkter och utgörs av fyllnadsmaterial bestående av grus, sand, silt, lera och gammalt rivningsmaterial. Fyllnadsmaterialet ligger på berg eller överlagrar generellt grus, sand och silt som vilar på berg. Berget tar vid på generellt ca 1,5 – 4 m djup och hela den planerade byggnaden kommer därmed att anläggas på fastmark.

Ca 10 m söder om den planerade bebyggelsens sydvästra hörn har det påträffats jordmaterial till något större djup. Jordmaktigheten uppgår till ca 5 meter och djupet ökar söderut och ca 15 m söder om planerad byggnad uppgår jorddjupet till ca 10 m. Det går inte att utesluta att materialet är lera eftersom undersökningarna som gjorts intill Gamla Hamnkanalen visar att jordlagren utgörs av ca 6 – 8 m lera på berg.

På den östra sidan av byggnaden vid den branta slänten, utgörs jordlagren av ca 1 m fyllnadsmaterial som överlagrar fast lagrad friktionsjord bestående av sand och grus till ca 2 – 6 m djup.

Grundvattennivån har mätts i tidigare utredning till nivån +47 i den nordöstra delen av tomten. Vid tidpunkten var det ovanligt höga vattennivåer p g a extrem nederbörd och generellt bedöms grundvattenytan korrelera med vattenytan i Gamla Hamnkanalen. I de utförda stabilitetsberäkningarna har grundvattenytan ansatts högt samtidigt som vattenytan i kanalen har satts lågt. Detta utgör det farligaste fallet för stabilitetsförhållandena och ger därmed beräkningar på den säkra sidan.

I samband med Gatubolagets utredning har kanalens slänter lodats och kanalens geometri och djup har tolkats ur detta material.

Stabilitetssituationen har kontrollerats för den branta slänten öster om den planerade bebyggelsen samt västerut mot Hamnkanalen. Av slutsatserna och rekommendationerna i utredningen framgår att: ”Den branta slänten öster om planerad byggnad består av friktionsmaterial. En beräkning har utförts, med dränerad analys, och ger att den farligaste glidyten har en säkerhet mot brott på $F=1,42$. Den enligt Skredkommissionens anvisningar rekommenderade lägsta säkerhetsfaktor mot brott är $F=1,3$. Slänten bedöms därmed vara tillfredsställande stabil. Slänten är bevuxen med träd, sly och gräs och bedöms inte vara utsatt för erosion. Den behöver därmed inte förses med erosionskydd.

I samband med denna utredning har det inte utretts hur kanalens slänter är uppbyggda eller om det idag finns någon kajkonstruktion. Det har inte gjorts någon bedömning av om det finns lokala stabilitetsproblem intill kanalen.

Det går inte av utförda beräkningar att säga exakt hur hög säkerhetsfaktorn mot brott vid den planerade byggnaden är. Beräkningarna har istället utförts med värden på ”säkra sidan” för att istället använda uteslutningsmetoden för att visa att det inte är några stabilitetsproblem för den planerade byggnaden.

Beräkningarna som har beräknats med indatavärden på ”säkra sidan” har givit att den farligaste glidyten som går upp till den planerade byggnaden har en säkerhet på $F_k=2,4$ (kombinerad analys) och $F_c=2,7$ (odränerad analys). Stabilitetssituationen för den planerade nybyggnationen bedöms därmed vara tillfredsställande.”

Radon

En markundersökning har gjorts med avseende på naturlig radioaktivitet och radonrisk av Janova Konsult. Tomten utgörs av huvudsakligen asfalterad yta och berg i dagen förekommer inte i närområdet. Mätningar med gammamätare har utförts i slänt samt över gräsytor och områdets jordart har klassificerats som normal radonmark. Rekommendationer av Statens planverk rapport 59:1982 för normalradonmark är att byggnader skall byggas i radonskyddande utförande.

I slutet av undersökningen finns följande rekommendation: ”Ovanstående klassificering förutsätter att jord under matjordstäcket utgörs av blandade fraktioner enligt den geotekniska utredningen. Då marken avrymtes till grundläggningsdjup bör en okulär besiktning göras och om grusiga och steniga jordarter dominerar föreslås att en ny mätning av uran/radiumhalten utförs. Vidare bör mätningar utföras om berggrund påträffas vid schaktningen.”

Detaljplanen medger bostäder i bottenplanet endast mot gata, i övrigt skall det finnas förråd och garage på detta plan. Den överbyggda gården skall inrymma en parkering. Vid bygglovsprövningen skall ny undersökning göras där bostadshusen skall uppföras för att utröna om där finns högradonmark. Om så är fallet skall byggnaderna utföras radonsäkert.”

Förorenad mark

Risken för markföroreningar i området anses liten och en markundersökning får göras i samband med byggnationen, när den asfalterade ytan grävs upp.

Risk för översvämningar

Marknivåerna inom planområdet varierar mellan +46meter vid Hamngatan till ca +48 meter vid släntfoten nedanför cykelrampen. Nivåerna är angivna i höjdsystem RH 00.

Vid översvämningen vintern 2000/2001 steg Vänerns nivå till +45,65 meter. En dag steg dock nivån till cirka +46,00 meter. Hamngatan var invallad under den kritiska tiden när översvämningsrisk förelåg.

(Den lägsta tillåtna grundläggningsnivån i Vänersborg har efter översvämningen satts till +46,3 meter.)

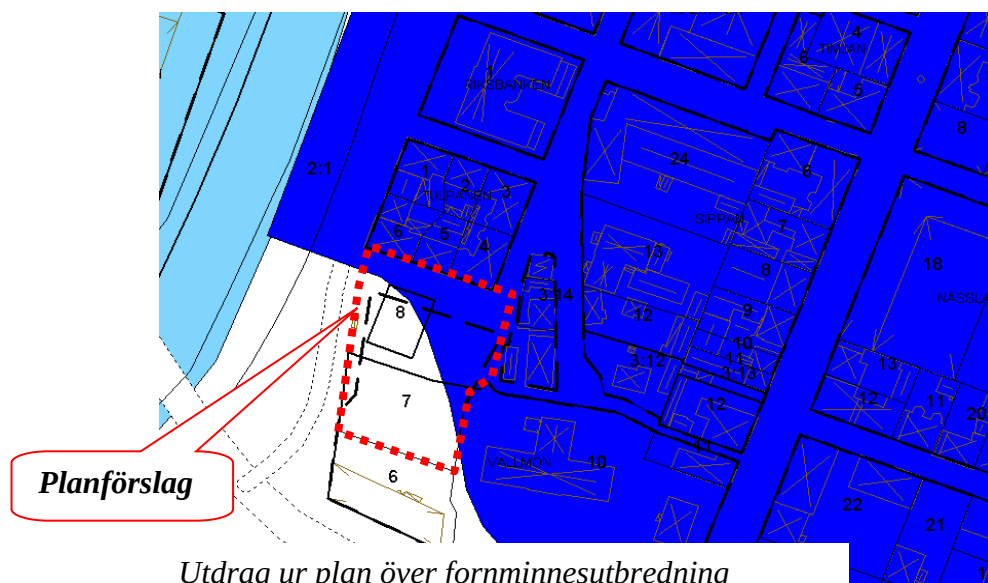
Klimat- och sårbarhetsutredningen har i sitt delbetänkande ”Översvämningsshot” SOU 2006:94 bland annat studerat en översvämningsnivå med cirka 100 års återkomsttid och en dimensionerande nivå. 100-årsnivån ligger på +46,3 meter men bedöms kunna inträffa oftare än tidigare. Den dimensionerande nivån föreslås bli +47,2 meter i höjdsystem RH 00. I betänkandet anges nivån +47,4 meter eftersom utredningen använder höjdsystem RH70. Utredningen anser att man tills vidare inte bör bygga på nivåer under den dimensionerande nivån. Slutbetänkandet beräknas bli klart hösten 2007.

PLANFÖRSLAG

I den nya bebyggelsens bottenplan medges bostad, handel och kontor endast mot gata och lägsta golvnivå för denna användning är satt till +47,2 meter över nollplanet. Den huvudsakliga delen av bottenplanet kommer att innehålla garage och förråd och golvnivån här kommer att ligga på +47,0 meter över nollplanet.

Fornminnen

Nordöstra delen av utredningsområdet ligger inom fornminne, som gäller för den före detta befästa delen av centrala staden, benämnd Kulturlager stad Id: 87. För att få göra ingrepp i marken krävs länsstyrelsens tillstånd enligt lagen om kulturminnen m m.



Utdrag ur plan över fornminnesutbredning

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att marken skall bebyggas med två stycken flerfamiljshus i fem plan med gavlarna mot Hamngatan. Det översta planet skall byggas som en indragen takvåning. Husen skall sammanbindas med en envåningsbebyggelse för parkering längs Hamngatan som utformas som övertäckt gård mellan husen. En liten gemensamhetslokal skall kunna uppföras i slänten i nivå med den övertäckta gården. Beteckningen för planområdet är BHK, där bostäder medges i plan två till fem och i första planet medges bostad, handel och kontor endast mot gata. Övriga ytor skall användas för garage och förråd.

Högsta tillåtna byggandshöjd över nollplanet för husen är +59 meter. Högsta totalhöjd i meter över nollplanet för husen är +63 meter, för den övertäckta gården +50,0 meter och för gemensamhetslokalen +53 meter. Ny bebyggelse skall anpassas till den befintliga miljön och utformas med hänsyn till omgivningens karaktärsdrag.

Tillgänglighet

Nivåskillnaden på marken som skall bebyggas är mellan 1 till 2 meter. Nivåskillnaden i slänten där gång- och cykelrampen finns är ca 3,5 meter och rampen är inte handikappanpassad. För tillgänglighet för handikappade mellan Verkstadsgränd och centrum måste man runda norra delen av kvarteret Vallmon.

PLANFÖRSLAG

Nya byggnader som planen medger skall anpassas för handikappade. Detta bevakas vid bygglovsprövningen.



Gator, trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

I planområdet ingår Verkstadsgränd med parkeringar och trottoarer. Rampen i slänten mot ”Borgen” som förbinder centrum med Verkstadsgränd/Hamngatan omfattas också av planförslaget. En upprustning av Hamngatan sker etappvis och gatan anpassas i hög grad till gång- och cykeltrafik.

PLANFÖRSLAG

Angöringen till bebyggelsen i planförslaget skall ske från Hamngatan. Rampen som i gällande plan har betecknats som trappa skall ha beteckningen PARK med bestämmelsen gång. Utmed Verkstadsgränd skall det finnas en gångbana som fortsättning på gång rampen i slänten. Gångbanan ingår i den allmänna platsmarken betecknad som LOKALGATA.

Parkering

Inom planområdet finns idag en allmän parkering med 70 platser. Utmed Verkstadsgränd finns 6 stycken parkeringsplatser

PLANFÖRSLAG

Den befintliga parkeringsplatsen skall bebyggas och parkeringsplatserna tas bort. Den nya bebyggelsen skall inrymma parkering i bottenplanet som i första hand förser de boende i planområdet med parkeringsplatser. En parkeringsutredning har gjorts för Vänersborgs centrum, 2007-08-17, och i den redovisas både nuläge och framtida förändringar. Parkeringsfrågan, både nya parkeringsplatser och eventuellt parkeringsdäck, utreds nu av kommunen.

Utmed Verkstadsgränd skall parkeringen utökas och finnas på båda sidor av gatan. Parkeringen ingår i den allmänna platsmarken som LOKALGATA och utformningen av parkeringsplatserna framgår av illustrationen.

Störningar

Miljö- och hälsoskyddskontoret har utfört en beräkning av vägtrafikbuller från Vassbotleden. Beräkningen är mot den södra husfasaden där den ekvivalenta bullernivån beräknas ha ett frifältsvärde på 54 dBA och maxnivån beräknas ha ett frifältsvärde på 70 dBA. Huvudregeln för vägtrafikbuller är 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus och 70 dBA maximal ljudnivå utomhus vid uteplats. Vid en beräkning där även Hamngatan ingår med ca 1000 fordon/dygn stiger ekvivalentnivån till 56 dBA och maxnivån till 82 dBA, tung trafik ger det höga värdet. Hamngatan är under ombyggnad och högsta

hastighet är 30 km/tim och lastbilstrafiken har begränsning till högst 12 meters längd. På gatan sker ett fåtal tunga transporter dagtid av det mindre slaget och troligen ligger ljudnivån bättre till än visat resultat och i en omfattning som får anses vara acceptabel i en stadsmiljö.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, värme

Inom planområdet finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. I Verkstadsgränd och inom kvarteret Vallmon finns fjärrvärmeledningar.

El och tele

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

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

Administrativa bestämmelser

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

Medverkande tjänstemän

Jan-Irvis Scheynius, Byggnadsförvaltningen

Magnus Wångblad, ”

Anders Wiksten ”

P-O Gustavsson, Teknik- och trafikenheten

Peter Almqvist, Miljö- och hälsoskyddskontoret

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Maj-Britt Andrén Alm