



Detaljplan för **Del av Hägnaden** Vänersborgs kommun



**SAMRÅDS-
HANDLING**

PLANBESKRIVNING

Byggnadsförvaltningen
Upprättad i maj 2014

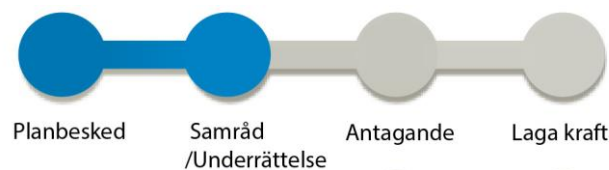
Samrådstitid: 18 juni – 9 juli

Detaljplanen 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 tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. 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.

Planen handläggs med enkelt planförfarande. Detta innebär att samråd och granskning sker samtidigt.



Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas till:

Planenheten, Byggnadsförvaltningen, Sundsgatan 29, 462 85 Vänersborg
byggnad@vanersborg.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	6
Bebyggelse	7
Service	8
Rekreation	9
Trafik och kommunikationer	9
Störningar	9
Teknisk försörjning.....	10
KONSEKVENSER.....	11
MILJÖBEDÖMNING.....	11
GENOMFÖRANDE	13
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden, SWECO VBB 2005-12-21 (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Markteknisk undersökningsrapport, PM Markradon 2006-07-10 (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Bullerberäkning, Soundcon AB, 2014-06-03 (finns på Byggnadsförvaltningen)
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att tillåta ökade byggrätter inom del av kvarteret Hägnaden. Prickad mark i området sydvästra del revideras så att den bättre stämmer överens med platsens förutsättningar. Detta samtidigt möjliggör bättre disponering av tomter inom planområdet.

Ändringarna i den nya detaljplanen blir marginella i förhållande till den gällande detaljplanen. Därför bedöms att planförslaget kan handläggas med enkelt planförfarande.

Plandata

Planområdets läge

Planområdet utgörs huvudsakligen av fastigheterna Hägnaden 7 till 16. Området ligger i den södra delen av Huvudnäsön, ca 5 kilometer sydost om Vänersborgs centrum och gränsar i söder till Restads Gård.



Areal

Planområdets areal är ca 14 000 m².

Markägoförhållanden

Gabriel Nilsson AB äger tomtmark som enligt gällande detaljplanen får bebyggas med bostäder. En del av marken närmast Tegelbruksvägen samt gemensamhetsanläggningen ägs av Lovisebergsgatans Fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

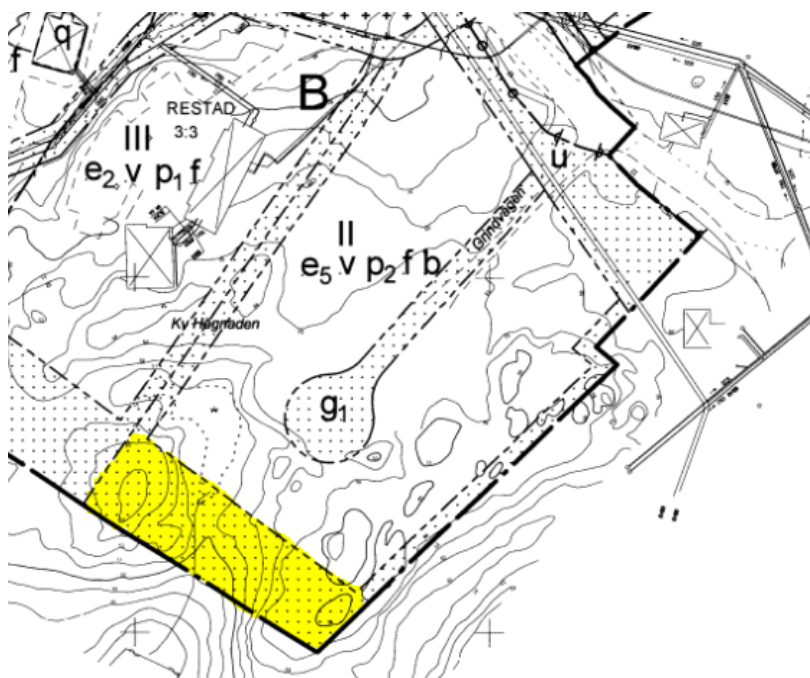
Översiktsplan

Översiktsplan 2006, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, anger att planområdet ligger inom tätortsområde T1 Vänersborg/Vargön.

För planområdet gäller fördjupad översiktsplan för Restad-Brinketorp 2005-01-11. Området står i fördjupad översiktsplanen mellan "Delområde K" med bostäder som den huvudsakliga användning och "Delområde H" som anger boende, skola, förskola, kontor, hotell/konferens och verksamheter som inte är störande för omgivning.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan nr 461 som vann laga kraft 27 mars 2008. Detaljplanen anger bostäder i två våningar, enbostadshus och radhus. Mot områdets sydvästra gräns finns ca 20 meter bred remsa med prickad mark, se gällande plan nedan. Marken närmast Tegelbruksvägen är prickad och tillgänglig för underjordiska ledningar.



Utsnitt ur detaljplan 461 för det aktuella området.

Planbesked och Planuppdrag

Fastighetsägaren har ansökt om ett planbesked för en ny detaljplan som innebär revidering av prickad mark i sydväst.

Byggnadsnämnden beslutade 2014-04-16 § 50 att meddela positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för Del av Hägnaden, att uppdra åt byggnadsförvaltningen att ta fram den nya planen och att byggnadsförvaltningen tecknar ett planavtal med fastighetsägaren.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Här redovisas olika allmänna intressen, aktuella för området, som pekats ut av länsstyrelsen och andra organisationer.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets register finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Mark och vegetation

Planområdet är obebyggt. Vegetation som tidigare fanns inom området är borttagen. Söder om planområdet ligger kyrkogården som hört till Restad sjukhus. Den mark som gränsar mot kyrkogården är kuperad.

Geotekniska markförhållanden

SWECO VBB har 2005-12-21 utfört en geoteknisk undersökning för området. I en PM redovisas de geotekniska förutsättningarna och bedöms grundläggning för planerade byggnader. Områdets jordlagerföljd anges vara av moränkaraktär och utgörs generellt av sandig silt.

Planförslaget

De geotekniska förutsättningarna för ny bebyggelse bedöms inte medföra några större geotekniska problem. Inom fastmarkspartier och områden med jord av moränkaraktär där djupet till fast botten är litet kan byggnader grundläggas på platta eller längsgående sulor. Inom vissa områden finns fyllnadsmassor. Risken för förorening i dessa skall beaktas i samband med detaljprojektering av området. Där organisk jord finns skall denna grävas ur innan grundläggning utförs. Den utförda geotekniska utredningen är över-

siktlig. Vid byggskedet måste en detaljerad bedömning av grundläggning för respektive byggnad utföras.

Radon

SWECO VBB har 2006-07-10 utfört en utredning avseende förekomst av markradon inom aktuellt område. Radonmätningen tillsammans med gammastrålningsmätningen gör att området kan klassas som normalriskområde, bortsett från en mätpunkt där värdet var 187 kBq/m³. Flera försök i närheten av denna punkt gjordes, dock utan att några värden kunde uppmätas på grund av för tät jord (lera).

Planförslag

Det krävs en detaljundersökning i samband med projekteringen för respektive byggnad för att avgöra om marken är normalradonmark eller högradonmark.

Risk för översvämning

Marknivå i planområdet varierar mellan cirka 50 till 54 meter i höjdsystemet RH2000. Risk för översvämning bedöms som liten.

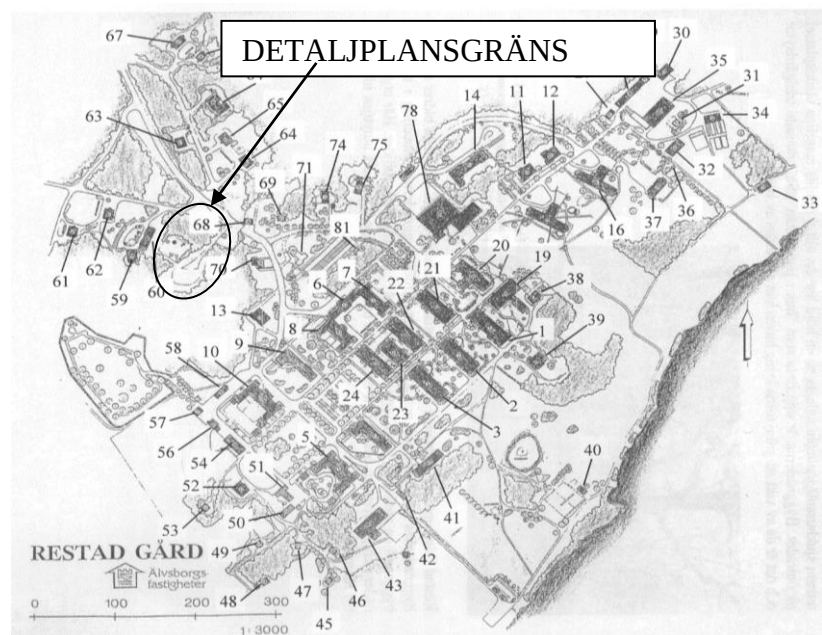
Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse.

Kulturmiljö

Planområde ligger strax utanför grindarna till det som en gång var Vänersborgs hospital och asyl. Det bebyggdes under 1900-talets början med personalbostäder.

Restad utgör idag en kulturhistorisk värdefull miljö.



Bostäder

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse.

Planförslag

Planförslaget innebär att området kan bebyggas med villor eller radhus.

Ur planbestämmelser:

Ändamål: Hela området avses för bostäder.

Den största sammanlagda byggnadsarean för friliggande hus är en fjärdedel av tomtens area varav komplementbyggnader får uppta högst 60 m². För sammanbyggda hus är största sammanlagda byggnadsarea en tredjedel av tomtens area varav komplementbyggnader får uppta högst 40 m². Endast en huvudbyggnad per tomt.

Utformning: Byggnader får vara högst två våningar. Den största byggnadshöjden för huvudbyggnad är 10 meter. Vind får inte inredas. Källare får inte finnas. För komplementbyggnad gäller en största byggnadshöjd av 3,5 meter.

Placering: Huvudbyggnad får antingen placeras friliggande eller sammanbyggd i tomtgräns mot grannfastighet. Friliggande huvudbyggnad skall placeras minst 4.0 meter från gräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad och med huvudbyggnad sammanbyggd komplementbyggnad skall placeras minst 1.0 meter från tomtgräns vid friliggande huvudbyggnad eller i tomtgräns vid sammanbyggda huvudbyggnader. Garageport parallell med gata/gemensamhetsanläggning (g) skall placeras minst 6.0 meter från gräns mot gata/gemensamhetsanläggning (g).

Verksamheter

Inom planområdet finns det inga verksamheter.

Tillgänglighet

Tomter och gata ligger inom plana partier och därför kan tillgängligheten till tomterna anses som god. En liten del av de nya tomterna är kuperade.

Planförslag

Kravet på tillgänglighet beaktas vid detaljutformningen av tomten och bostadshuset.

Service

Omsorg och utbildning

Inom Restad Gårds, som gränsar till planområdet ligger Vetegroddens förskola. Vetegrodden är en ideell förening som drivs som ett föräldrakooperativ.

Närmaste kommunala förskola är Fridhems förskola, ca 1,5 km norr om området.

Närmaste skola är Mariedalsskolan för årskurs F – 6. Den ligger ca 1,5 km norr om området. Cykelvägen finns mellan planområdet och skolan.

Handel

Närmaste livsmedelsaffär ligger ca 2,5 km norr om området i korsningen mellan Gropbrovägen och Tegelbruksvägen. Övrig service finns i Vänersborgs centrum, ca 5 km norr om planområdet.

Rekreation

Friytor och grönområden

I nära anslutning till planområdet finns naturmark som inte tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar. I närheten till planområdet ligger frilufts- och rekreationsområde utmed Karls grav med Brinkebergskulles sluss.

Vattenområden

Området ligger ca 170 meter öster om Karls Grav och Göta Älv rinner ca 650 meter söder om området.

Trafik och kommunikationer

Kollektiv trafik

Busslinje 65 går från Resecentrum via Marierovägen och Restadvägen in på Restad Gårds område där den har sin vändplats. Hållplats finns på Tegelbruksvägen i omedelbar anslutning till detaljplaneområdet.

Gång- och cykelvägar

Det övergripande cykelnätet utmed Tegelbruksvägen gränsar till planområdet.

Planförslag

Planområdet är lätt tillgängligt för gång- och cykel trafik.

Bilvägar

Området nås genom Tegelbruksvägen som är en del av huvudgatunätet. Tegelbruksvägen går fram till infart till Restad Gård där det lokala gatunätet tar vid. Trafiken som passerar vid planområdet leder endast till Restad Gård, Brinkåsen och anstalten Brinkeberg.

Planförslag

Grindvägen är en planerad väg som tjänar som tillfart till de hus som kommer att uppföras inom planområdet.

Störningar

Buller

Planområdet gränsar till Tegelbruksvägen som trafikerad av både persontrafik och busar i kollektivtrafik. Vägen trafikeras av ca 2000 fordon per vardagmedeldygn. Hastigheten är 50 km/h i norra delen och i söder vid Grindstugan och infart till Restad Gård är hastigheten 30 km/h. Avståndet mellan vägmitt och närmaste tomtgräns är 15 meter.

Soundcon AB har 2014-06-30, på uppdrag av Vänersborgs kommun, gjort en bullerberäkning för marken närmast Tegelbruksvägen. Ljudnivåer beräknats ca 15 m från vägmitt är: Dygnsekvivalent ljudnivå: 55 dBA och Maximal ljudnivå: 72 dBA.

Den *dygnsekvivalenta* ljudnivån uppfyller således riktvärdet på högst 55 dBA vid fasader. Den *maximala* ljudnivån uppfyller riktvärdet 70 dBA vid uteplatser på ett avstånd av 19 meter från vägmitt. Om uteplatser skall placeras närmare än 19 meter från vägmitt skall dessa avskärmas lokalt vid uteplatsen med ett 2 meter högt bullerskyddsplank.

Planförslag

Husen får inte placeras närmare än 4,0 meter från tomtgräns vilket innebär att det sammanlagda avståndet från vägmitt blir 19 meter. Det finns en planbestämmelse på plankarta att *Om uteplatser skall placeras närmare än 19 meter från vägmitt skall dessa avskärmas lokalt vid uteplatsen med ett 2 meter högt bullerskyddsplank*. Om uteplatsen placeras på ett avstånd som är 19 meter eller längre behövs inga åtgärder.

Teknisk försörjning

Inom planområdet, närmast Tegelbruksvägen finns ledningar för vatten, el, tele, fiberledningar och fjärrvärme. Området genomkorsas av huvudledningar och mindre ledningar för el, tele och fjärrvärme.

Planförslag

Ledningsområden är markerad med *u* på plankartan, vilket betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar och byggnad får ej uppföras.

Dagvatten

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit *Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun*. ”Dagvatten” betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att inför planläggning söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

Planförslag

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 i vattendrag.

KONSEKVENSER

Jämfört med den gällande detaljplanen är förändringarna i den nya detaljplanen små och konsekvenserna är följande:

- Ägaren till Hägnaden 12 och 13 kommer att kunna placera hus med bättre förutsättningar så att det inte hamnar på sänk mark.

Avstämning mot miljökvalitetsnormer

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

MILJÖBEDÖMNING

Krav på miljöbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) planbeskrivningen i fråga om miljökonsekvenser ha det innehåll som följer av 6 kap 12 § och 13 § miljöbalken.

Enligt 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen ska 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 tio uppräknade verksamheter.

Nuvarande markanvändning

Planområdet är privat kvartersmark som är obebyggd. I den gällande detaljplanen tillåts att området bebyggs med bostäder i två våningar, friliggande villor och radhus.

Föreslagen markanvändning

Detaljplanen föreslår att prickmarken i områdets sydvästra del revideras så att husen kan placeras bättre på de två berörda tomterna i sydväst. Planbestämmelserna är i stort sätt liknade som i den gällande detaljplanen. Upplysningen angående dagvatten har lagts på plankarta.

Behovsbedömning

Verksamheter i 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen

Planen medger inte någon av de verksamheter som räknas upp i 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen. För dessa verksamheter ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: friliggande villor och/eller radhus uppförs på obebyggd kvartersmark. De befintliga träden och vegetation är redan borttagna inom planområdet.

Genomförandet av planen innebär att nya bostäder uppförs i Vänersborg. Området ligger väl med tanke på möjligheter att utnyttja befintlig infrastruktur (vägar, cykelvägar, skolor m m).

Natura 2000

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av ett Natura 2000-område.

Förslag till ställningstagande

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas. Konsekvenserna av planförslaget framgår av planhandlingarna.

Samråd med länsstyrelsen

Samråd med Länsstyrelsen sker samtidigt som samråd om planförslaget.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd i juni/juli 2014. Samrådet gäller detta första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag.
- Byggnadsnämnden antar planen i augusti eller september 2014
- Planen vinner laga kraft i september eller oktober 2014 om antagandebeslutet inte blir överklagat eller någonting oförutsett inträffar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägars vilja. Ett undantag från detta är dock om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet. All mark är kvartersmark.

Fastighetsägaren svarar för och finansierar samtliga åtgärder på kvartersmark.

Skanova AB har och ansvarar för teleledningar inom området.

Trollhättan Energi AB har och ansvarar för ledningarna för bredband inom området.

Vattenfall Eldistribution har och ansvarar för elledningar inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

Inom planområdet finns befintlig gemensamhetsanläggning (ga) för väg och va-ledningar. Delägare i ga:n är de fastigheter som finns inom planområdet, dvs Hägnaden 7-16.

En samfällighetsförening bör bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen. En samfällighetsförening bildas vid ett sammanträde som ska hållas av den kommunala lantmäterimyndigheten om någon delägare ansöker om detta. Kostnaden för bildandet av föreningen bekostas av delägarna i gemensamhetsanläggningen.

I norra hörnet av planområdet finns fjärrvärmeledningar. Rättighet för dessa är säkrade med hjälp av ledningsrätt.

Gator och kvarter inom planområdet är redan namnsatta. Inga nya namn på gator eller kvarter blir aktuella på grund av denna plan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för att ta fram detaljplanen beräknas översiktligt bli 66 000 kr.

Kommunen och fastighetsägaren har träffat ett avtal om att fastighetsägaren bekostar kommunens planarbete.

GENOMFÖRANDETID

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

Medverkande tjänstemän

Eddie Sandin, Kommunala lantmäterimyndigheten, genomförande

Jasmina Lilja, byggnadsförvaltningen

Margaretha Tobiasson, Kommunala lantmäterimyndigheten

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Raquel Dias Sandblad

Planarkitekt