

Fastighetsregistermyndigheten

Vänersborgs kommun

HANDLINGAR

Upprättade år 1991	Önr
Arenda Detaljplan för kv RESEDAN och TIMJAN mm Antagen av Kf 1990-10-30 Laga kraft 1990-11-28	
Registerområde Vänersborg	
Kommun Vänersborg	Län Älvsborg

**Aktas
noga!**

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning, förstrykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i det skyddsomslag, som de förpackats i från fastighetsregistermyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan fastighetsregistermyndigheten bestämma att handlingen skall lagas på låntagarens bekostnad.

Till akten hör

1 band

302 numrerade sidor

- inneliggande karta

1(5) annan karta

kommunfullmäktige	1990-10-30	18
kommunstyrelsen	1990-10-09	13

Kf § 183
Ks § 294

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige:

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar av planeringsenheten i juni upprättat och i augusti 1990 reviderat förslag till detaljplan för kv Resedan och Timjan.

Under kommunfullmäktiges överläggning i ärendet yrkar Per Johansson att kommunfullmäktige avstyrker det av planeringsenheten i juni upprättat och i augusti 1990 reviderat förslag till detaljplan för kv Resedan och Timjan, då detta inte medför tillfredsställande lösning av parkeringsfrågan i området samt förhindrar ett bevarande av det kulturhistoriskt intressanta skoghjuthuset i kv Resedan 15.

Sedan överläggningen avslutats och efter proposition dels på kommunstyrelsens förslag och dels på Johanssons yrkande förklarar ordföranden att fullmäktige beslutat bifalla den förstnämnda propositionen. Votering begäres ej.

Kf 1990-10-30

Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige antar av planeringsenheten i juni upprättat och i augusti 1990 reviderat förslag till detaljplan för kv Resedan och Timjan.



DETALJPLAN FÖR KVARTEREN REDEDAN OCH TIMJAN M M
(Ändring av gällande planer)

VÄNERSBORGS TÄTORT
Vänersborgs kommun
Älvsborgs län

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Markanvändningen längs norra sidan av Köpmansgatan kan knappast anses vara miljömässigt godtagbar. Planens syfte är att ge möjligheter till en förbättring. Med hänsyn till kvarterets centrala läge och den låga bebyggelsen längs Köpmansgatans södra sida har en ökning av exploateringsgraden ansetts vara rimlig. Avsikten är att huvuddelen av exploateringsökningen skall utnyttjas för bostadsändamål.

Från ägarna till fastigheterna Timjan 4 och 6 har framförts önskemål om ökning av byggnadsrätten. Önskemålen bör kunna tillgodoses genom denna planändring.

PLANDATA

Planområdet utgör del av det gamla kvarteret Resedan i 1945 års stadsplan, beläget mellan Kungsgatan, Edsgatan, Sundsgatan och Residensgatan. Planområdet omfattar nuvarande kvarteren Resedan och Timjan samt Köpmansgatan och Apoteksgränd.

Planområdet har en yta på ungefär 7800 m².

Marken i de båda kvarteren Resedan och Timjan är i enskild ägo med olika fastighetsägare för var och en av fastigheterna. Gatumarken ägs av kommunen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har påpekat att kvartershörnen i kvarteret Resedan inte är vinkelräta.

Replbesk

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Den utsprungliga stadsplanen - den s k rutnätsplanen från 1600-talet - är av riksintresse för kulturminnesvård. Riktlinjerna för riksintressets bevarande anges på följande sätt i länsstyrelsens planeringsunderlag.

"Dess kvartersindelning bör bevaras intakt. Förändringar på bebyggelsen inom plantaget och längs Kungsgatan och Drottninggatan bör ske med största försiktighet med hänsyn tagen till kulturminnesvårdens intresse. Det närliggande Residenset förklarades som byggnadsminnesmärke 1935".

Översiktliga planer

Centrumplanen för Vänersborg har antagits av kommunfullmäktige i juni 1979. I centrumplanen anges bl a följande riktlinjer för det fortsatta planeringsarbetet.

"- - - tillkommande byggnader, anläggningar och trafiknätsutbyggnader utformas så att rutnätsplanen, kvartersbildningar, gatubredder, den begränsade våningshöjden, tomtindelningar och det mångsidiga funktionsinnehållet bibehålles".

Detaljplaner

För kvarteren Resedan och Timjan gäller stadsplaner fastställda den 20 oktober 1962 och 23 september 1971. Stadsplanerna medger bostads- och handelsändamål med varierande våningsantal längs de fyra nämnda gatorna. Utmed Köpmansgatan och Apoteksgränd medges huvudsakligen bebyggelse i en våning (överbyggd gård).

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsen har den 3 januari 1989 beslutat att för planarbetet beträffande kvarteret Resedan skall gälla bl a följande.

"Byggnaderna i kvarteret utformas i huvudsak utifrån presenterad modell dock med den ändringen att våningshöjden för byggnader på tomterna 14 och 15 mot Köpmansgatan begränsas till tre våningar jämte inredd vind".

För fastigheten Resedan 16 anger modellen fyra våningar jämte inredd vind.

Kommunstyrelsen anger vidare i sitt beslut att styrelsen inte har något att erinra mot att gjuthuset på fastigheten Resedan 15 rives samt att styrelsen förutsätter att alla möjligheter till parkering inom kvarteret tas tillvara och att återstoden löses genom avlösen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Naturförhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte gjorts. Mycket talar för att befintlig bebyggelse är grundlagd på berg.

Av länsstyrelsens samrådsyttrande angående tidigare förslag till ändring av detaljplanen för kvarteret Resedan m m framgår följande "det kan i detta sammanhang även påminnas om att kvarteret Resedan innehåller äldre kulturlager och därför i sin helhet omfattas av fornminneslagen". Detta torde gälla också för obebyggda delar av kvarteret Timjan. Länsstyrelsens yttrande innebär att alla markåtgärder kräver tillstånd från länsstyrelsen, numera enligt kulturminneslagen. Erforderliga arkeologiska undersökningar skall bekostas av markägaren. Samråd med länsstyrelsen bör ske i mycket god tid innan arbetena påbörjas.

Bebyggelseområden

Den befintliga bebyggelsen har i stor utsträckning tagits i anspråk för handelsändamål - butiker och kontor. Antalet bostadslägenheter inom planområdet är numera endast ett tjugotal.

För att ge möjlighet till fler bostadslägenheter i denna centrala del av staden förutsätts att rätten till handelsändamål i princip begränsas till högst två våningar.

Den tillkommande bebyggelsen på fastigheterna Resedan 14, 15 och 16 vid Köpmansgatan bör utformas som klart skilda men sinsemellan väl samstämda huskroppar.

Ny byggnad vid Residensgatan bör ansluta till den befintliga byggnaden vid Kungsgatan med samma takfotshöjd och taknockshöjd som den befintliga byggnaden.

Såsom ovan anförts beträffande riksintressen bör ändringar av bebyggelsen längs Kungsgatan ske med största försiktighet. Fasaden på den befintliga byggnaden på fastigheten Resedan 14 har nyligen reparerats. Framdeles bör även för byggnaderna på fastigheterna Resedan 15 och 16 övervägas fasad-ändringar som bättre ansluter till den från bl a kulturhistorisk synpunkt värdefulla miljön. Samråd bör därvid ske med läns museet.

Läns museet har i yttrande den 7 maj 1987 motsatt sig att det ska gjuthuset på fastigheten Resedan 15 rives. Kravet på bibehållande av gjuthuset har därefter diskuterats med företrädare för läns museet. Det fortsatta planarbetet har emellertid visat att ett bibehållande inte är möjligt med nu föreslagna bebyggelse. En dokumentation av gjuthuset bör ske före rivning av byggnaden. Samråd bör därvid ske med läns museet.

Den nu föreslagna bebyggelsen inom kvarteren Resedan och Timjan nödvändiggör vissa brandskyddande åtgärder. Dessa har under planarbetets gång diskuterats med bl a räddningstjänsten och fastighetsägarna. Räddningstjänstens krav framgår av bilaga 1.

Den nu föreslagna bostadsbebyggelsen nödvändiggör välplanerade grönytor på den överbyggda gården. För fastigheterna Resedan 14 och 15 är en samordning nödvändig. Då den redan överbyggda gården på fastigheten Resedan 16 inte utan stora svårigheter medger förändring till planterad friyta, måste de boende ges möjlighet till utnyttjande av friyta på fastigheterna Resedan 14 och 15. Samutnyttjandet skall regleras genom en gemensamhetsanläggning.

Skyddsrum

I denna del av kommunen finns inte tillräckligt antal skyddsrumspplatser. Det är därför angeläget att vid projektering av ny bebyggelse kontakt tas med kommunens handläggare av skyddsrumsförfrågningar för diskussion om möjligheterna att skapa ytterligare skyddsrumspplatser.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser för tillkommande byggnadsyta skall tillgodoses på det sätt som framgår av kommunstyrelsens beslut den 3 januari 1989 och enligt kommunens behovstal och riktlinjer för parkering (delrapport 1982).

Samordning av utnyttjandet av parkeringsplatserna i källarvåningen i kv Resedan skall regleras genom en gemensamhetsanläggning. Även utnyttjandet av de gemensamma lastgatorna i källaren och körrampen i Apoteksgränd måste regleras i en gemensamhetsanläggning.

Teknisk försörjning

Transformatorstationen i Apoteksgränd - belägen under mark - avses bibehållas. Inte heller i övrigt föreslås någon ändring av den tekniska försörjningen.

Övrigt

En förbättring av gatumiljön på Köpmansgatan och Apoteksgränd är nödvändig. Det kan gälla ändringar av gatubeläggning och belysning. Vid Apoteksgränd kan pergolaliknande anordningar vara lämpliga. Vad som bör göras bör utredas av berörda fastighetsägare i samråd med byggnadsnämnden och gatukontoret.

Vänersborg 1990-05-09, reviderad 1990-08-17

PLANERINGSENHETEN
Enligt uppdrag



Börje Stigler
arkitekt SAR, tekn lic

DETALJPLAN FÖR KVARTEREN RESEDAN OCH TIMJAN M M
(Ändring av gällande plan)

VÄNERSBORGS TÄTORT
Vänersborgs kommun
Älvsborgs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar fem år efter det antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats - Köpmansgatan och Apoteksgränd - inom området. I förtydligande syfte bör anges att för den del av Köpmansgatan och Apoteksgränd som är underbyggd ansvarar kommunen (gatukontoret) endast för ytskiktet.

En förbättring av gatumiljön på Köpmansgatan och Apoteksgränd är nödvändig. Det kan gälla ändringar av gatubeläggning och belysning. Vid Apoteksgränd kan pergolaliknande anordningar vara lämpliga. Vad som bör göras bör utredas av berörda fastighetsägare i samråd med byggnadsnämnden och gatukontoret. Kommunen ansvarar för genomförandet av åtgärder på allmän plats.

Kvartersmarken inom planområdet bebyggs av enskilda fastighetsägare. Det är synnerligen angeläget att den planerade nybebyggelsen på fastigheterna Resedan 14, 15 och 16 kommer till i ett sammanhang.

Såsom närmare framgår av planbeskrivningen har förutsatts att alla möjligheter till parkering inom kvarteret Resedan tas tillvara. Övervägande skäl talar för att det kommer att ske genom parkeringsplatser i källarvåningarna. Genomförandet av föreslagna lösningar skall säkerställas genom en gemensamhetsanläggning. Den bör omfatta fastigheterna Resedan 14 och 15 samt ev fastigheterna Resedan 16 och Malörten 1.

Resgefbe

Det parkeringsbehov för kvarteren Resedan och Timjan som inte kan tillgodoses inom kvarteren måste tillgodoses genom exempelvis ett avlösensförfarande.

Kostnaderna för avlösensförfarandets parkeringsplatser regleras i kommunstyrelsens tidigare beslut. Uppgifter om läget för sådan parkering borde ha ingått i underlagsmaterialet för det nu aktuella planarbetet. I denna fråga kan här endast hänvisas till pågående utredningsarbete för Vänersborgs centrum.

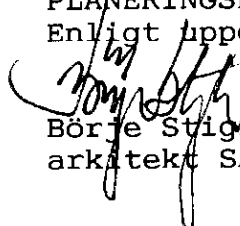
För de gemensamma lastgatorna i källaren och körrampen i Apoteksgränd måste också en gemensamhetsanläggning bildas. Den bör omfatta fastigheterna Resedan 14, 15 och 16, fastigheterna Timjan 4 och 6 samt fastigheten Malörten 1.

Av planbeskrivningen framgår också att väl fungerande friytor är angelägna för de boende inom den nya bebyggelsen i kvarteret Resedan. Då den redan överbyggda gården på fastigheten Resedan 16 inte utan stora svårigheter medger förändring till planterad friyta måste de boende ges möjlighet till utnyttjande av friytor på fastigheterna Resedan 14 och 15. En gemensam lösning är sålunda nödvändig. Den skall säkerställas genom en gemensamhetsanläggning, som bör omfatta fastigheterna Resedan 14, 15 och 16.

Vänersborg 1990-05-09, reviderad 1990-08-17

PLANERINGSENHETEN

Enligt uppdrag



Börje Stigler

arkitekt SAR, tekn lic

S A M R Å D S R E D O G Ö R E L S E

angående detaljplan för kv Resedan och Timjan m m
i Vänersborg

Förslaget har varit utställt för samråd fr o m
13 september t o m 4 oktober 1989.

Under planarbetets gång har ett flertal över-
läggningar ägt rum med berörda fastighetsägare både
före och efter samrådsutställandet.

Vid dessa tillfällen har bl a skilda utrednings-
alternativ diskuterats.

**SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER - FRAMFÖRDA
I SKRIVELSER OCH/ELLER VID ÖVERLÄGGNINGAR - SAMT
PLANFÖRFATTARENS KOMMENTARER**

1 Byggnadsnämnden, 1989-09-21

Sammanfattning

- Byggnadsnämnden ställer sig i huvudsak positiv till förslaget men har följande erinringar.
- Byggnadsnämnden vill trycka på att fastighetsägarna verkligen tar tillvara alla möjligheter till parkering inom kvarteren. För boendeparkering bör avlösenförfarande inte tillämpas.
- Utevistelse för boende bör i första hand lösas inom den egna fastigheten.
- Kontor bör tillåtas i befintlig bebyggelse.
- Förslaget bör kompletteras med beteckning om sammanbyggda hus samt att byggnader skall ligga i kvartersgräns.
- Förslaget bör ändras så att det stämmer överens med förslag till ombyggnad av fastigheten Timjan 5.

Kommentar

./.

- Vid om-, till- eller nybyggnad skall parkering tillgodoses för tillkommande byggnadsyta enligt kommunens behovstal och riktlinjer för parkering (delrapport 1982), här redovisade i bilaga 1. Det ankommer på byggnadsnämnden att vid bygglovprövningen avgöra om parkeringsfrågan lösts på ett godtagbart sätt. För att fastighetsägarna i ett tidigt skede skulle kunna få veta byggnadsnämndens ställningstagande till sina förslag till parkeringslösningar har de uppmanats att söka förhandsbesked hos nämnden. Så har skett beträffande fastigheterna Resedan 14, 15 och 16.

Byggnadsnämndens beslut 1990-03-29, som i sin helhet framgår av bilaga 2, innebär sammanfattningsvis följande förutsättningar, att

- fastigheterna Resedan 14 och 15 löser hela sin bostadsparkering på respektive fastighet
- avtal upprättas så att bostäderna i fastigheten Resedan 16 får sin parkering i fastigheterna Resedan 14 och/eller 15
- det behov av parkeringsplatser som ej kan klaras inom kvarteret löses genom parkeringsköp av kommunen eller på annat godtagbart sätt
- hela parkeringsfrågan är löst innan bygglov beviljas.

Till detta kan fogas följande synpunkter.

Såsom byggnadsnämnden konstaterat har källarvåningen i de planerade nybyggnaderna på fastigheterna Resedan 14 och 15 utnyttjats för parkering i så stor utsträckning som möjligt. Kommunstyrelsens uttalande i beslut 1989-01-03 om att alla möjligheter till parkering skall tas tillvara har sålunda uppfyllts.

För fastigheten Resedan 14 gäller förhandsbeskedet ett husförslag som innehåller endast butiker och kontor. Såsom framgår av planförslaget medges emellertid inte kontor i tredje våningen och därovanför. Detta innebär att kontorsytan minskar till ungefär 350 m²

och att ungefär 650 m² bostadsyta tillkommer. Till följd härav ändras det totala behovet enligt kommunens behovstal från 25 till 19 parkeringsplatser för boende och arbetande. Behovet av besöksplatser ändras dock inte.

Byggnadskansliet har också beräknat behovet av parkeringsplatser för tillkommande bebyggelse i kvarteret Timjan. Resultatet redovisas i bilaga 3.

I kvarteret Timjan finns knappast några möjligheter att tillgodose det ökade behovet av parkering. En annan lösning, exempelvis ett avlösensförfarande, måste därför komma till stånd.

Kostnaderna för avlösensförfarandets parkeringsplatser regleras i kommunstyrelsens tidigare beslut. Uppgifter om läget för sådan parkering borde ha ingått i underlagsmaterialet för det nu aktuella planarbetet. I denna fråga kan här endast hänvisas till pågående utredningsarbete för Vänersborgs centrum.

För en gemensam lösning av parkeringen i källarvåningen måste en gemensamhetsanläggning bildas. Den bör omfatta fastigheterna Resedan 14 och 15 samt ev fastigheterna Resedan 16 och Malörten 1. För de gemensamma lastgatorna i källaren och körrampen i Apoteksgränd måste också en gemensamhetsanläggning bildas. Den bör omfatta fastigheterna Resedan 14, 15 och 16, fastigheterna Timjan 4 och 6, fastigheten Malörten 1.

- Även för de boendes utevistelse eftersträvas i kvarteret Resedan en gemensam lösning. En gemensamhetsanläggning måste därför bildas för att tillgodose behovet av friytor. Den bör omfatta fastigheterna Resedan 14, 15 och 16.
- Många skäl talar för att samma regler som föreslagits för fördelningen mellan bostäder, butiker och kontor i den nya bebyggelsen utmed Köpmansgatan skall gälla hela kvarteret Resedan. Undantag bör dock göras för byggnaden på fastigheten Resedan 16 utmed Kungsgatan, där byggnaden i allt väsentligt används för butiker och kontor. Möjlighet att inreda bostäder i nuvarande kontorsvåningar finns dock enligt den gällande

planen. I övrigt hänvisas till kommentarerna till skrivelse 10).

- Även om bestämmelser om att husen skall byggas samman och att bebyggelsen skall ligga i kvartersgräns numera inte brukar anges i detaljplanerna, synes det i detta fall finnas skäl för sådana bestämmelser. En komplettering av planförslaget har därför gjorts.
- Sedan planförslaget upprättades har förslag till om- och tillbyggnad av bebyggelsen på fastigheten Resedan 6 (i vissa handlingar angiven som fastigheten Timjan 5) kommit in till byggnadsnämnden. Viss bearbetning har därefter skett uppenbarligen till följd av att viss del av bebyggelsen brandskadats. Förslaget såsom det redovisats på Kontektons husförslag januari 1990 synes i huvudsak kunna godtas. Angelägenheten av att den överbyggda gården kommer till utförande bör dock understrykas. Planförslaget har ändrats så att detaljplanen och den avsedda bebyggelsen stämmer överens.

2 Tekniska nämnden, 1989-09-25

Sammanfattning

- Tekniska nämnden godkänner förslaget med de synpunkter som framförts i gatukontorets och räddningstjänstens skrivelser.
- Gatukontoret anser att gatubeläggningen på Köpmansgatan och Apoteksgränd inte behöver ändras. Däremot skall belysningen bytas.
- Räddningstjänstens yttrande överensstämmer med vad som anförts i räddningstjänstens skrivelse 1989-05-09, som bilagts planbeskrivningen.
- Vidare påtalas vikten av parkeringsplatser för i första hand bostäder på kvartersmark.
- Förslaget anses försvåra möjligheterna att genomföra gånggata på Sundsgatan fram till Residensgatan.

Kommentar

- Avsikten med förslaget är bl a att förbättra miljön längs Köpmansgatan. I det sammanhanget har också gatubeläggning och belysning

betydelse. Vad som behöver göras bör utredas av berörda fastighetsägare i samråd med byggnadsnämnden och gatukontoret.

- Vad gäller parkeringsfrågorna hänvisas till vad som anförts i kommentarerna till skrivelse 1.
- Frågan om annan nedfart till källarytrymmena i kvarteren Resedan, Timjan och Malörten har noga övervägts. Bl a gäller detta infart från Residensgatan (Vattugränd). Från teknisk-ekonomisk synpunkt har en sådan lösning inte ansetts rimlig.
- Vad räddningstjänsten anfört har tidigare redovisats vid samrådsmöte 1989-02-28 och sammanfattats i skrivelse 1989-05-09, bilaga till planbeskrivningen. De åtgärder som i vissa fall behöver vidtas kan nödvändiggöra samverkan och förhandlingar mellan fastighetsägare på ömse sidor av Köpmansgatan.

3 Miljö- och hälsoskyddsnämnden, 1989-10-09

Sammanfattning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker förslaget.

4 Fastighetsbildningsmyndigheten, 1989-10-03

Sammanfattning

- Fastighetsbildningsmyndigheten påpekar att hörnen i kv Resedan inte är helt vinkelräta.
- Den underjordiska anläggningen för inlastning och parkering under kvarteren Malörten, Resedan och Timjan har karaktär av enskild anläggning, trots att den ägs av kommunen. För vidare exploatering är bildande av en gemensamhetsanläggning nödvändig.
- En justering av gränslinjerna för körrampen bör göras på plankartan så att det klarläggs var allmän platsmark slutar och enskild mark och underhåll tar vid.
- En gemensamhetsanläggning är också nödvändig för användningen av friytorna på fastigheterna 14, 15 och ev 16 (Överbyggd gård).

Kommentar

- Såsom anförts i kommentarerna till skrivelse 1 måste gemensamhetsanläggningar bildas.
- Uppgifterna om icke räta hörnvinklar i kv Resedan har införts i planbeskrivningen.
- Vid överläggningar inom planeringsenheten har det ansetts lämpligast att körrampen även fortsättningsvis skall utgöra allmän platsmark med de gränser som angetts på plankartan. Såsom framgår av kommentarerna till skrivelse 1 är avsikten också att körrampen skall ingå i den gemensamhetsanläggning som skall omfatta lastgatorna i källaren.

5 Älvsborgs länsmuseum, 1989-10-02

Sammanfattning

- Behovet av bevarandeplan som underlag för bl a förevarande planförslag påtalas.
- Förslaget anses vara föråldrat.
- Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i kvarteret Resedan anses böra bevaras.
- Affärs- och bostadshuset på fastigheten Resedan 4 anses böra få ett skydd i detaljplanen eftersom fastigheten är kulturhistoriskt värdefull.
- En ombyggnad av bebyggelsen i fastigheten Resedan 6 (fastigheten Timjan 5) beaktas i planarbetet.

Kommentar

- Arbete med bevarandeplan pågår. Detaljplanearbetet för denna del av centrum har ansetts angeläget. Att avvakta bevarandeplanens färdigställande har därför inte bedömts vara rimligt.
- Att bevara intressant gårdsbebyggelse är i många fall både angeläget och möjligt. Inom det nu aktuella planområdet är förhållandena annorlunda än vad som brukar vara fallet. Det ursprungliga kvarteret Resedan - beläget mellan Kungsgatan, Edsgatan, Sundsgatan och Residensgatan - har genombrutits av gågator med angränsande

tämligen ny bebyggelse. I det nuvarande kvarteret Resedan - mellan Kungsgatan och Köpmansgatan - har gårdsöverbyggnad enligt den gällande stadsplanen redan tillkommit för fastigheten Resedan 16. De faktiska förhållandena har vid gjorda överväganden lett till nu föreslagen planutformning.

- Det kan i detta sammanhang finnas anledning betona följande hänsynstaganden till kulturhistoriska och miljömässiga värden.
 - befintliga hus längs Kungsgatan på fastigheterna Resedan 14 och 15 har getts skyddsbestämmelsen q₁. Byggnadsrätten i 1971 års stadsplan har ändrats till att överensstämma med de befintliga husens höjd- och våningsantal
 - i 1971 års stadsplan hade föreslagen tillbyggnad till det befintliga huset på fastigheten Resedan 14 angetts till tre våningar med i huvudsak vågrätt tak. Tillbyggnaden har nu i våningsantal, hushöjd och takform anpassats till den befintliga byggnaden
 - i tidigare utredningsarbete föreslagen byggnadshöjd på fastigheterna Resedan 14 och 15 längs Köpmansgatan och Residensgatan har sänkts med en våning
 - den tidigare föreslagna gallerian över Köpmansgatan har tagits bort
- Vad gäller utformningen av fastigheten Resedan 6 (fastigheten Timjan 5) hänvisas till vad som anförts i kommentarerna till skrivelse 1.

Från läns museet har 1989-10-16 kommit kompletterande skrivelse som bl a ytterligare understyrker att byggnaden på fastigheten Resedan 4 har ett stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden bör därför ges ett skydd i detaljplanen genom q₁-bestämmelse. Planförslaget har ändrats i detta hänseende.

6 Vänersborgs Energi AB, 1989-09-21Sammanfattning

- Transformatorstationen under Apoteksgränd bör ev redovisas.
- Benämningen glödljus bör utbytas mot ljuskällor som ger god färgåtergivning och kvalitet.

Kommentar

- Transformatorstationen har angetts på plankartan.
- Vilken sorts belysning som bör användas får klarläggas i det fortsatta utredningsarbetet för Köpmansgatans utformning.

7 Televerket, 1989-09-21Sammanfattning

Televerket har ingen erinran.

8 Ägarna till fastigheten Resedan 14, 1989-10-03Sammanfattning

- Byggrätten mot Köpmansgatan bör ges en högsta takfotshöjd +59.70 samt med taklutning mot gatan med 45° och full våningshöjd mot gården. Taklutning mot Residensgatan bör ges en taklutning med 35° och full våningshöjd mot gården. Vidare bör rätt ges till större kupor, frontespiser, hörntorn m m. Byggnadsrättens bredd bör ökas till 13 meter (12 m systemmått för stommen).
- Plushöjden för gården bör höjas till +56.80.
- Stora ansträngningar har gjorts för att åstadkomma parkeringsplatser inom fastigheten (18 st) varför ytterligare utrymme för parkeringsavlösen ej finns.
- Den befintliga gatubyggnaden är idag III våningar mot gården och planen bör sanktionera nuvarande användning vilket är BHK.

Kommentar

- En tillbyggnad till det befintliga hörnhuset vid Kungsgatan - Residensgatan bör ha samma våningsantal, taknockshöjd och takfotshöjd som den befintliga byggnaden. Helst bör taknockshöjden och takfotshöjden vara något lägre. Contektons husförslag januari 1990 - en tillbyggnad längs Residensgatan på ungefär 12 meters längd - uppfyller dessa önskemål. Med hänsyn till den befintliga byggnadens kulturhistoriska värde - i planförslaget markerat med q₁ - kan dock fastighetsägarnas önskemål om full tredje våning eller ytterligare takkupor mot gården inte medges.
- Vad gäller ny bebyggelse på återstående del av fastigheten må först erinras om kommunstyrelsens beslut 1989-01-03 om att våningshöjden på fastigheten Resedan 14 längs Köpmansgatan skall begränsas till tre våningar och inredd vind. Då något annat inte angivits avses med inredd vind här den enligt plan- och byggförordningen gällande definitionen. Contektons husförslag såsom det redovisats på fasadritningar januari 1990 visar två våningar och inredd vind längs Köpmansgatan och tre våningar och inredd vind mot Residensgatan. Vinden har utformats så att den utgör full tredje resp fjärde våning mot gården. Av stadsmiljöskäl är den fulla våningshöjden mot gården inte önskvärd. Med hänsyn till det begränsade våningsantalet mot Köpmansgatan bör den dock kunna godtas.

Torn i hörnet av Residensgatan och Köpmansgatan bör kunna medges. Dock bör gavelspets inte byggas mot Residensgatan. Önskemål om takkupor m m bör prövas i samband med bygglovprövningen.

Våningsantal, hushöjder och takhöjder har ändrats i planförslaget i anslutning till vad ovan anförts.

- Ökning av byggnadsrättens bredd från 12 till 13 meter bör kunna godtas. Planförslaget har ändrats i detta hänseende.
- Vad gäller gårdsutformningen har fastighetsägarna framfört önskemål om att viss del inte skall behöva byggas som överbyggd och planterad gård och att gårdsöverbyggnaden medges med olika plushöjder. Att skapa

friytor för de boende är angeläget också beträffande centrala kvarter. Gården skall därför byggas över och vara planterad. En nivåskillnad såsom visats på Contektons husförslag januari 1990 är bl a betingad av nivåskillnaden mellan Köpmansgatan och Residensgatan/Kungsgatan. Den bör därför kunna godtas. Plushöjden har i planförslaget ändrats till +53.3 och +54.5.

- Parkeringen måste lösas i den omfattning och på det sätt som framgår av kommentarerna till skrivelse 1.
- Användningsbestämmelsen BHK enligt planförslaget bör kunna godtas även för den befintliga byggnaden. Planförslaget har ändrats i detta hänseende.

I särskild skrivelse 1989-10-03 har Contekton arkitekter framfört önskemål om kontorslokaler i tredje och fjärde våningarna. Redan den i förslaget medgivna möjligheten att utnyttja andra våningen för kontor i stället för de från stadsmiljösynpunkt önskade bostäderna är ett betydande avsteg från målet att öka andelen bostäder i centrum. Ytterligare minskning av bostadsytan på denna centralt belägna tomt bör inte medges.

**9 Ägaren till fastigheten Resedan 15,
1989-10-03**

Sammanfattning

- Byggrätten mot Köpmansgatan bör ges en högsta takfotshöjd +59.70 samt med taklutning mot gatan med 45° och full våningshöjd mot gården. Vidare bör rätt ges till större kupor, frontespiser m m. Byggrättens bredd bör ökas till 13 meter (12 m systemmått för stommen).
- Plushöjden för gården bör höjas till +53.30.
- Vidare bör befintlig gårdsbyggnad över bokhandeln ligga kvar som byggrätt för kontor/bostäder. (Jämför även kommunens exploateringsskiss daterad 88-04-20).
- Stora ansträngningar har gjorts för att åstadkomma parkeringsplatser inom fastigheten (12 st) varför ytterligare utrymme för parkeringsavlösen ej finns.

- Den befintliga gatubyggnaden är idag III vån och bör ges möjlighet till en frontespis mot torget vid ombyggnad av bostäder.

Kommentar

- De fortsatta överläggningarna efter samrådsutställandet har bl a lett till ändringar av den planerade nybyggnaden på fastigheten Resedan 15. Sålunda redovisar Contektons husförslag januari 1990 en byggnad i tre våningar och vind med brutet symmetriskt tak. Det tidigare kravet från fastighetsägarna om asymmetrisk takutformning med full fjärde våning mot gården har uppenbarligen återtagits. Den nu redovisade vindsutformningen är något större än vad som medges enligt plan- och byggförordningens definition.

Från stadsmiljösynpunkt hade ett obrutet symmetriskt sadeltak varit att föredra. Den brutna takformen finns emellertid inom kvarteret - på fastigheten Resedan 4. Med hänsyn härtill bör det bearbetade husförslaget kunna godtas att som underlag för ändring av planförslaget. Hushöjden - takfoten - har därvid satts till +60.0.

Önskemål om större takkupor m m får provas i samband med bygglovprövningen.

- Höjden på den överbyggda, planterade gården bör vara samma som den som nu angetts för fastigheten Resedan 14. I planförslaget har höjden därför ändrats till +53.3 och +54.5, vilket i stort sett ansluter till vad som angetts på Contektons husförslag januari 1990.
- Den föreslagna ökningen av byggnadsrätten mot Köpmansgatan förutsätter ökade friytor på planterad överbyggd gård. Den önskade byggnadsrätten ovanpå den överbyggda gården (över bokhandeln) minskar avsevärt möjligheterna att skapa tillräckliga friytor. Den kan därför inte medges. Dock har ett utrymme för förråd på högst 20 m² angetts på den överbyggda gården.
- Ökning av husbredden från 12 till 13 meter bör kunna godtas. Planförslaget har ändrats i detta hänseende.

- Parkeringen måste lösas i den omfattning och på det sätt som framgår av kommentarerna till skrivelse 1.
- För den befintliga gatubyggnaden utmed Kungsgatan har angetts skyddsbestämmelse q₁. Det i skrivelsen framförda önskemålet om frontespis mot torget och det vid överläggningarna framförda önskemålet om full tredje våning mot gården är inte förenliga med q₁-bestämmelsen.

10 **Ägarna till fastigheten Resedan 16,
1989-10-03**

Sammanfattning

- Byggrätten mot Köpmansgatan bör ges en högsta takfotshöjd +62.0 samt med taklutning mot gatan med 45 ° och full våningshöjd mot gården. Vidare bör rätt ges till större kupor, frontespiser m m. Byggrättens bredd bör ökas till 13 meter (12 m systemmått för stommen).
- Byggnaden har förstärkts för den planerade påbyggnaden enligt skisser som överlämnats till Börje Stigler. Den utförda förstärkningen är gjord så som redovisades med trappa utanpåliggande. Byggrätt för trappan måste medges för att bostadsbyggnationen skall kunna utföras.
- Parkering till lägenheter och nytt kontor avses att upplåtas på kv Verkmästaren där nya garage och parkeringsplatser utföres.
- Den befintliga gatubyggnaden mot Kungsgatan är idag IV vån och utnyttjas för kontor och butiker enligt tidigare lämnat bygglov.
- I samband med eventuell nybyggnation mot Köpmansgatan är ombyggnad och fasadrenovering av byggnaden mot Kungsgatan ej aktuell varför skrivningen i fjärde stycket "Bebyggelseområden" avseende fastigheten Resedan 16 bör strykas.
- Idag finns 99 skyddsrumspplatser i fastigheten och byggnadens konstruktion tillåter ingen ytterligare utbyggnad.
- Den i fastighetsägareförteckningen inskrivna rättigheten (Avd D pkt 2) avseende Resedan 16 bör upphävas då den ej längre är aktuell.

Kommentar

- Vad gäller önskemålet om högsta takfotshöjd +62.0 mot Köpmansgatan kan konstateras att det överensstämmer med vad som angetts på plankartan. I övrigt - taklutning, full våningshöjd mot gården samt byggnadsrättens bredd - hänvisas i princip till vad som anförts i kommentarerna till skrivelse 9.

Önskemål om större takkupor m m får prövas i samband med bygglovprövningen.

- Byggnadsrätt för den utanpåliggande trappan bör medges. Planförslaget har ändrats i detta hänseende.
- Parkeringen måste lösas i den omfattning och på det sätt som framgår av kommentarerna till skrivelse 1.
- Vid planarbetet har avsikten varit att inte ändra gällande detaljplan när någon förändring i sak inte avses. Nuvarande planbestämmelser bör därför bibehållas.
- Vad som i beskrivningen framförts om annat fasadmateriäl på den befintliga byggnaden vid torget är endast ett önskemål betr det i detta sammanhang främmande materialet vid en av Vänersborgs finaste miljöer.
- Uppgiften om antalet skyddsrumspatser ger inte anledning till någon kommentar.
- Önskemålet om ändring betr inskriven rättighet, redovisad i fastighetsförteckningen, bör framföras i särskild skrivelse till fastighetsbildningsmyndigheten eller kommunledningskontorets planeringsenhet.

11 Ägaren till fastigheten Resedan 4, 1989-10-04

Sammanfattning

- Sedan lång tid används två våningar för handels- och kontorsändamål och övriga våningar för bostadsändamål. Beteckningen BHK bör anges även för fastigheten Resedan 4.
- I övrigt finns inga invändningar mot förslaget.

Kommentar

- Vid planarbetet har avsikten varit att inte ändra gällande detaljplan när någon förändring i sak inte avses. Mot det framställda önskemålet om BHK-bestämmelsens tillämpning finns emellertid ingen invändning. Planförslaget har ändrats i detta hänseende.

Det kan här finnas anledning peka på läns museets önskemål om q₁-bestämmelse för ifrågavarande byggnad. Med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde har en sådan ändring gjorts i planförslaget (se för övrigt kommentarerna till skrivelse 5).

12 Ägarna till fastigheten Timjan 4, 1989-10-04

Sammanfattning

- Ägaren begär ökad byggnadsrätt i andra våningen från ca 250 m² enl planförslaget till 430 m².

Kommentar

- Efter samrådsutställandet har byggnaden på grannfastigheten Resedan 6 (Timjan 5) brandskadats. Detta har såsom också framgår av kommentarerna till skrivelse 1 gett anledning till en ändring av byggnadens fasader mot Edsgatan. I sin tur har detta påverkat föreslagna förändringar av det befintliga huset på fastigheten Timjan 4.

Bebyggelsen utmed Edsgatan har mycket varierande höjder. Som exempel kan pekas på att byggnaden på fastigheten Resedan 4 har fyra våningar och vind, byggnaderna inom kvarteret Timjan har två våningar och byggnaden omedelbart söder om Sundsgatan har tre våningar med indragen fjärde våning. En påbyggnad av byggnaden på fastigheten Timjan 4 innebär en förbättring av helhetsintrycket av denna del av Edsgatan. Planförslaget har ändrats så att takfotshöjden och taknockshöjden ansluter till föreslagen ombyggnad av byggnaden på fastigheten Resedan 6. Detta innebär att tre våningar kan medges för fastigheten Timjan 4 mot Edsgatan.

För miljön på Köpmansgatan är det angeläget att bebyggelsen söder om Köpmansgatan - kvarteren Timjan och Malörten - hålls i en måttlig höjd, i princip högst två våningar. Den av fastighetsägaren föreslagna ökningen innebär två fulla våningar med en förhållandevis långt indragen tredje våning. Hushöjden i fasadlivet vid Köpmansgatan skulle inte bli högre än vad som medgivits för biblioteksbyggnaden i kv Malörten. Planförslaget har i huvudsak ändrats i anslutning till framförda önskemål.

13 Ägarna till fastigheten Resedan 6 (i skrivelsen benämnd fastigheten Timjan 5), 1989-09-25

Sammanfattning

- Ägarna önskar bygga om och till sina byggnader som efter det att skrivelsen ingavs till viss del har brandskadats.

Kommentar

- Såsom anförts i kommentarerna till skrivelse 1 och skrivelse 12 har planförslaget ändrats så att detaljplanen och den avsedda bebyggelsen stämmer överens. I detta sammanhang finns dock anledning betona angelägenheten av att den överbyggda gården kommer till stånd. Det bör också framhållas att byggnaden vid Edsgatan skulle vinna mycket på en fasadutformning enligt Contektons husförslag januari 1990.

14 Ägaren till fastigheten Timjan 6, 1989-10-03

Sammanfattning

- Ägaren önskar att byggnadsrätten ökas med påbyggnad i två våningar längs Apoteksgränd.

Kommentar

- Vid överläggningar med fastighetsägaren har framhållits att en ökning av de befintliga kontorslokalerna vid Sundsgatan är nödvändig. Enda möjligheten till en sådan utökning torde vara en påbyggnad av den befintliga envåningsbyggnaden vid Apoteksgränd. Med hänsyn till Apoteksgränds ringa bredd borde påbyggnaden begränsas till en våning. Emellertid medger husbredden endast en enkelsidig kontorsvåning. En påbyggnad

med en våning anses därför ge ett alltför litet lokaltillskott. Om än med viss tvekan bör därför en påbyggnad med två våningar medges. Planförslaget har ändrats i detta hänseende.

**15 Hyresgästföreningen i Bohus-Älvsborg,
1989-10-03**

Sammanfattning

- Hyresgästföreningen har inte något att erinra mot planförslaget.

**16 KB Centrumfastigheter Detrem, 1989-10-04 och
1990-04-25**

Sammanfattning

- Samrådshandlingarna anger ej hur parkeringen är löst eller vilka krav som ställs på att anordna parkering.
- Genomförandebeskrivningen saknar det innehåll som krävs enl PBL 6:1.

Kommentar

- Vad gäller krav betr parkeringsplatser hänvisas till vad som anförts i kommentarerna till skrivelse 1. Hur kraven skall tillgodoseas ankommer på byggnadsnämnden att pröva.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats bl a angående gemensamhetsanläggningar för kv Resedan.

17 Länsstyrelsen, 1989-10-09

Sammanfattning

- Under rubriken Riksintressen anför länsstyrelsen att hela planområdet bör betraktas som kulturhistoriskt värdefullt och förses med bestämmelsen q. Uppenbarligen avses normalbestämmelsen q i planverkets bok om detaljplan och områdesbestämmelser. Därutöver bör kompletterande skyddsbestämmelser övervägas för kv Resedan 4.

- Under rubriken Hälsa och säkerhet pekar länsstyrelsen på förhållandet att planförslaget medger bostäder i bebyggelsen längs den hårt trafikerade Kungsgatan. Länsstyrelsen anser att miljöstörningarna skall behandlas i planarbetet, att graden av störningar skall klarläggas och att ev behov av skyddsåtgärder skall återspeglas i planbestämmelserna.
- Som övriga synpunkter framhåller länsstyrelsen att kv Resedan innehåller kulturhistoriskt värdefull gårdsbebyggelse, bl a ett gjuthus. Även om det inte är av riksintresse är ändå ett bevarande angeläget.
- Parkeringsfrågorna anses vara otillfredsställande behandlade i samrådsförslaget.
- Genomförandebeskrivningen anses vara alltför knapphändig.

Kommentar

- Vad gäller länsstyrelsens önskemål om q-bestämmelse för hela planområdet bör erinras om att Köpmansgatan och Apoteksgränd inte ingår i rutnätsstaden utan är resultatet av 1962 års stadsplan. Bebyggelsen söder om Köpmansgatan och Apoteksgränd tillkom som följd av den planen. Bebyggelsen motiverar inte skydd med q-bestämmelse. Vad gäller bebyggelsen mot Edsgatan i kv Timjan är en volym- och fasadändring angelägen från miljösynpunkt. Förslaget syftar till och möjliggör en sådan ändring. I planbeskrivningen har framförts önskemål om fasadändring även betr byggnaden mot Kungsgatan på fastigheten Resedan 16. Inte heller i dessa fall är q-bestämmelsen motiverad. För den tillkommande bebyggelsen inom planområdet bör bestämmelserna i 3 kap 1 § PBL om hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen vara tillfyllest.

Inom planområdet som helhet bör sålunda q-bestämmelse inte införas. Däremot bör som framhållits i kommentarerna till skrivelse 5 q₁-bestämmelse införas betr fastigheten Resedan 4.

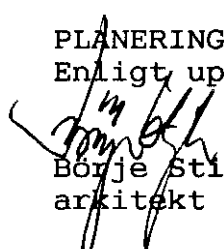
- Beträffande störningarna från trafiken på Kungsgatan kan först konstateras att förslaget inte innebär några förändringar när det gäller trafikens art och omfattning och inte några andra ändringar när det

gäller bebyggelsen än sänkt våningsantal för byggnaderna på fastigheterna Resedan 14 och 15. Det finns för närvarande endast några få bostadslägenheter i denna del av kv Resedan. Möjligheterna att öka antalet bostadslägenheter är inte stora. Det angelägna tillskottet av bostadslägenheter i denna del av centrum får komma till längs Köpmansgatans norra sida - på behörigt avstånd från biltrafiken. Att under dessa förhållanden söka klargöra graden av störningar och införa skyddsbestämmelser för bebyggelsen längs Kungsgatan i kv Resedan ter sig inte meningsfullt. För övrigt bör ett klarläggande av miljöstörningarnas omfattning i centrum inte göras för ett enstaka kvarter utan tas upp i ett större sammanhang.

- Vad gäller bevarande av den kulturhistoriska miljön, bl a gjuhuset, hänvisas till vad som anförts i kommentarerna till skrivelse 5.
- Såsom framgår av planbeskrivningen har kommunstyrelsen förutsatt i beslut 1989-01-03 att alla möjligheter till parkering inom kvarteret tas tillvara och att återstoden löses genom avlösen. Parkeringen skall lösas så som framgår av kommentarerna till skrivelse 1.
- Förverkligandet av planförslaget ankommer vad gäller kvartersmarken på vederbörande fastighetsägare. Gågatorna och nedfartsrampen är anlagda. Vissa miljöförbättringar är såsom redovisats i planhandlingarna angelägna betr Köpmansgatan och Apoteksgränd. De av länsstyrelsen uppställda frågorna ter sig inte relevanta i detta planförslag. Viss komplettering av genomförandebeskrivningen har dock gjorts.

Vänersborg 1990-05-09.

PLANERINGSENHETEN
Enligt uppdrag


Börje Stigler
arkitekt SAR, tekn lic

U T L Å T A N D E

Över inkomna skrivelser angående detaljplan för kv
Resedan och Timjan m m i Vänersborg

Förslaget har varit utställt fr o m 12 juni t o m
5 juli 1990.

Följande skrivelser har kommit in under utställ-
ningstiden:

Byggnadsnämnden, 1990-06-21

Byggnadsnämnden tillstyrker förslaget.

Kultur- och Turistnämnden, 1990-06-14

Kultur- och Turistnämnden har intet att erinra mot
förslaget.

Tekniska nämnden, 1990-06-11

Tekniska nämnden instämmer i gatukontorets skrivel-
se, 1990-06-08. Enl gatukontorets mening torde den
s k körrampen inte kunna vara både allmän platsmark
och gemensamhetsanläggning. Om körrampen inte är
allmän platsmark, bör den ingå i kvartersmark.

Detta kan inte vara lämpligt. Den bör alltså vara
platsmark. Om den också kan ingå i en gemensamhets-
anläggning får prövas vid förrättningen.

- Planhandlingarna har förtydligats på det sätt
gatukontoret önskar betr transformatorstationen
i Apoteksgränd och gatukontorets ansvar för yt-
skiktet betr gågatan.
- Det framgår redan av planhandlingarna att åtgärder för att förbättra närmiljön på Köpmansgatan och Apoteksgränd - exempelvis betr belysning och gatubeläggning - skall utredas i det fortsatta arbetet. I samband därmed bör också skyltskåpen i Apoteksgränd övervägas.

- Att plats för servering på gågatan anges är viktigt från olika synpunkter och bör behållas.

Räddningstjänsten, 1990-06-19

Räddningstjänsten har inget att erinra utöver vad som anförts i yttrande 1989-05-09. Yttrandet har bilagts förslaget redan under samrådsskedet och dess innehåll har då diskuterats med fastighetsägarna.

Televerket, 1990-06-13

Televerket har inget att erinra.

Vänersborgs Energi AB, 1990-06-12

Under hand har meddelats att ingen erinran föreligger mot förslaget.

Fastighetsägarna till fastigheten Resedan 14, 1990-06-29

Fastighetsägarna påpekar att detaljeringsgraden är stor beträffande nyttjande, höjder, vinklar, gemensamhetsanläggningar m m.

Bakgrunden till detta är främst den att förslaget omfattar en från miljösynpunkt mycket viktig del av centrumområdet. Förslagets utformning har varit föremål för ingående studier och överläggningar inom kommunen i nära samråd med fastighetsägarna. Resultatet av detta har angetts i förslaget. Om det vid den slutliga projekteringen av bebyggelsen visar sig finnas behov av mindre avvikelser, får detta övervägas vid byggnadslovsprövningen.

Länsstyrelsen, 1990-07-02

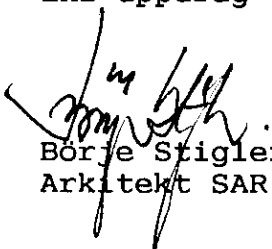
Länsstyrelsen godtar förslaget under förutsättning att bestämmelsetexten kompletteras så att det framgår att hela kvarteret Resedan utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön inom centrumområdet har betonats i planhandlingarna. De tre äldre husen på fastigheterna Resedan 4, 14 och 15 har getts q₁-bestämmelse. Det kan ifrågasättas

om den nya bebyggelsen på övriga fastigheter bör ha den av länsstyrelsen önskade bestämmelsetexten. I samrådsredogörelsen har f ö hänvisats till bestämmelserna i 3:e kap 1 § PBL om hänsyn till stadsbilden och kulturvärdena på platsen. Med hänsyn härtill föreslås inte någon ändring.

1990-08-17

Enl uppdrag



Börje Stigler
Arkitekt SAR, tekn lic

