

Fastighetsbildningsmyndigheten

Vänersborgs kommun

HANDLINGAR

Dp 359

Upprättade år 1991	Önr
Ärende Detaljplan för del av SIPPAN 9, Huvudnäs Antagen av KS 1991-04-23 Laga kraft 1991-06-04	
Registerområde Vänersborg	
Kommun Vänersborg	Len 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

95 numrerade sidor

- inneliggande karta

1 annan karta

Ks § 113 Dnr 1989.878 064.313

Detaljplan för del av Sippan 9, Huvudnäs

Planeringsenheten har överlämnat antagandehandlingar för av enheten i mars upprättat och i april 1991 reviderat förslag till detaljplan för del av Sippan 9, Huvudnäs.

Ks 1991-04-23 Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsen antar av planeringsenheten i mars upprättat och i april 1991 reviderat förslag till detaljplan för del av Sippan 9, Huvudnäs.

Planändringen innebär små förändringar och anpassning till pågående verksamhet. Mot denna bakgrund gör kommunstyrelsen den bedömningen att kravet gentemot fastighetsägaren att ordna parkeringsplatser ej behöver uppfyllas för den nu aktuella tillbyggnaden. Kommunstyrelsen beslutar därför att inte begära avgift enligt planförslaget av fastighetsägaren.

Prot utdr till: planeringsenheten
byggnadsnämnden
fastighetskontoret
gatukontoret

Antagande

Detaljplan för del av SIPPAN 9, Huvudnäs

Vänersborgs kommun

Upprättad i mars 1991 och reviderad i april 1991

PLANBESKRIVNING

Handlingar

- plankarta, skala 1:400, med planbestämmelser och utdrag ur gällande plankarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- särskilt utlåtande

Planens syfte

Gällande detaljplan ändras för att göra det möjligt att uppföra ett lager i två plan på gården. Samtidigt sänks tillåten byggnadshöjd mot gatan och skyddsbestämmelser införs.

Plandata

Lägesbestämning. Areal

Planområdet ligger väster om Edsgatan i Vänersborgs centrum. Det omfattar fastigheten Sippan 9 med undantag av den mark på vilken en del av gathuset på Sippan 10 skjuter in.

Arealen är ca 580 m².

Markägoförhållande

Marken ägs av Egon Lindqvist.

Antagen av KS 1991-04-23 §113

Laga kraft 1991-06-04

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kommunfullmäktige antog i juni 1979 "Centrumplan för Vänersborg". Kvarteret Sippan är, enligt planen, tänkt för handelsändamål även i kombination med bostäder och mindre kontor.

Centrumplanen innehåller bl a riktlinjer för bevarande av den äldre bebyggelsen.

Detaljplan

För huvuddelen av kvarteret Sippan gäller en detaljplan (stadsplan) fastställd den 31 december 1943. På Sippan 9 får vid Edsgatan uppföras ett 13 m brett hus i tre våningar (10,8 m) avsett för bostads- och affärsändamål. Byggnaderna vid Edsgatan skall sammanbyggas. En 13 m bred gård väster om gathuset får överbyggas till en höjd av 3,5 m. Lokalerna får användas för affärsändamål. Slutligen får på ett 7 m brett område vid den västra fastighetsgränsen uppföras garage och uthus samt byggnader för affärsändamål och mindre hantverk, som inte stör omgivningen. Högsta tillåtna byggnadshöjd är en våning (4,0 m).

Fastighetsplan

En fastighetsplan (tomtindelning), fastställd den 5 april 1932, anger att Sippan 9 och Sippan 10 skall bilda en tomt.

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden har den 25 maj 1989 avslagit en ansökan om förhandsbesked för att bygga till lagerlokaler. Anledningen är att tillbyggnadens höjd strider mot planbestämmelserna.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har den 5 december 1989 uppdragit åt planeringsenheten att vidta en översyn av detaljplanen för kvarteret Sippan. I planarbetet skall hänsyn tas till bebyggelsemiljöprogrammet. Arbetet skall börja hösten 1990.

Den nu föreslagna detaljplanen omfattar endast en liten del av kv Sippan. Detta för att pröva om lagerbyggnaden på Sippan 9 kan byggas till.

Förutsättningar och förändringar

Kulturmiljö

Vänersborgs stadskärna är fast fornlämning. För ingrepp i marken krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Centrala Vänersborg (K 20) är ett riksintresse för kulturminnesvården enligt 2 kap 6 § naturresurslagen.

Bebyggelse

Vid Edsgatan ligger ett envåningshus med inredd vind. I huset finns en affär. En takkupa upptar en tredjedel av fasaden. Planen ger därför byggrätt för en tvåvåningsbyggnad.

På gården står en vinkelformad tvåvåningsbyggnad med affärs- och lagerlokaler. Byggnadsarean är ca 280 m². Planen tillåter ca 380 m². Ingen del av gårdsbyggnaden får vara högre än 6,0 m.

På Sippan 8 norr om planområdet ligger vid gatan ett fyra våningshus med butiker, biograf, kontor och bostäder. I gårdsbyggnaden finns biografsalonger.

På Sippan 10 i söder och delvis på Sippan 9 står ett tvåvåningshus med en butik och en lägenhet. På gården finns garage.

På Sippan 13 i väster ligger en biograf.

Kulturrehistorisk värdefull bebyggelse.

Länsmuseets kulturhistoriska byggnadsinventering 30, 1982, anger att Sippan 9 ingår i en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Planen anger därför att vid ändring av byggnaderna skall hänsyn tas till den värdefulla miljön. Även ny byggnader skall anpassas till miljön.

Skyddsrum

Planen ligger inom skyddsrumsort.

Gator och parkering

Sippan 9 och Sippan 10 har en gemensam utfart från Sippan 9 till Edsgatan, som är en gägata.

Planområdets behov av parkeringsplatser ordnas på annat håll i centrum. Avgift betalas till kommunen i samband med bygglov. I förslag till riktlinjer för bilplatsbehov, 1982, anges att för butiker i stadscentrum skall ordnas 46 bilplatser per 1000 m² våningsyta. Vid samutnyttjande kan antalet platser sänkas till 31.

Genomförandetid

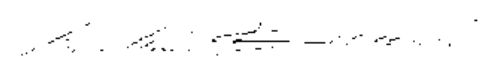
Genomförandetiden är fem år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Anders Wiksten, stadsingenjörskontoret

Maj-Britt Andrén Alm har ritat kartan.

PLANERINGSENHETEN



Jan-Irvis Scheynius

Revidering

All mark för bebyggelse betecknas som kulturhistoriskt värdefull miljö (q).

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om riktlinjer för bilplatsbehov.

PLANERINGSENHETEN



Jan-Irvis Scheynius

Detaljplan för del av SIPPAN 9, Huvudnäs Vänersborgs kommun

Upprättad i mars 1991 och reviderad i april 1991

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen handläggs med enkelt planförfarande. Samråd sker i mars 1991 och planen beräknas bli antagen i april 1991.

Tillbyggnaden väntas bli uppförd 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren genomför åtgärderna inom planområdet.

Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

Stadsingenjörskontoret svarar för fastighetsbildningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Den gällande fastighetsplanen, som anger att Sippan 9 och Sippan 10 skall bilda en tomt, skall ändras. Gränsen mellan de båda fastigheterna flyttas så att den överensstämmer med byggnadernas läge.

Vänersborgs Energi AB får ledningsrätt för en elkabel, som går över Sippan 9 till Sippan 10.

Fastighetsbildningen skall vara genomförd senast när bygglov beviljas.

Planavgift

För lovpliktiga åtgärder uttas planavgift enligt av kommunfullmäktige antagen taxa.

PLANERINGSENHETEN

Jan-Irvis Scheynius
Jan-Irvis Scheynius

Revidering

Vid samrådet uppgavs att den gällande fastighetsplanen skulle upphävas för Sippan 9. Avsikten är nu att ändra fastighetsplanen.

Ledningsrätt skall meddelas för en elkabel.

Medverkande tjänstemän

Anders Wiksten, stadsingenjörskontoret

PLANERINGSENHETEN

Jan-Irvis Scheynius
Jan-Irvis Scheynius

Detaljplan för del av SIPPAN 9, Huvudnäs

Vänersborgs kommun

SÄRSKILT UTLÅTANDE 1991-04-08

Hur samrådet bedrivits

Samrådet har skett med enkelt planförfarande under tiden den 7 mars - 27 mars 1991. Planhandlingar har sänts till sakägare och rättighetshavare enligt fastighetsförteckningen, boende, länsstyrelsen, televerket, Älvsborgs länsmuseum och kommunala förvaltningar och bolag.

Yttranden

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslagets huvudsakliga innehåll och utformning. Hela området bör betecknas som värdefull miljö, vilket ger ett grundläggande krav på hänsynstagande. Detta krav kan sedan preciseras och skärpas i en kompletterande bestämmelse för gatuhuset. Såvitt nu kan bedömas innefattar förslaget inte sådan fråga som kan bli föremål för statlig överprövning.

Kommentar

Detaljplanen ändras så att all mark för bebyggelse betecknas som värdefull miljö. Byggnaden vid Edsgatan har inte ett så stort värde att det motiverat med särskilda skyddsbestämmelser.

Älvsborgs länsmuseum har ingen erinran mot planen.

Televerket uppger att inom området finns en teleanläggning i jord, men har i övrigt inget att erinra.

Fastighetsbildningsmyndigheten påpekar att den gällande fastighetsplanen anger att Sippan 9 och Sippan 10 skall utgöra en fastighet. Den föreslagna ändringen av detaljplanen medför inte att fastighetsplanen kommer att strida mot detaljplanen. Fastighetsplanen måste ändras innan bygglov ges. Ändringen skall leda till att Sippan 9 kommer att bestå som en särskild fastighet. Översyn av fastighetsplanen för angränsande fastigheter får göras i annat sammanhang. Fastighetsplaneärendet kan handläggas som enkelt planförfarande i anslutning till den fastighetsbildning som skall genomföras. Som en följd av ovanstående bör i genomförandebeskrivningen texten "fastighetsplanen ... upphävs" ändras till "fastighetsplanen ... skall ändras".

Kommentar

Genomförandebeskrivningen ändras på föreslaget sätt.

Vänersborgs Energi AB uppger att en elkabel till Sippan 10 korsar Sippan 9. Den ligger mellan gathuset och gårdsbyggnaden. I ett kompletterande yttranden meddelar bolaget, efter kontakt med fastighetsägaren, att kabeln som ligger i kabelrör får kvarligga. Bolaget förutsätter att ledningsrätt ordnas.

Kommentar

Ledningsrätt för kabeln kommer att meddelas vid fastighetsbildningen.

Vänersborgs Fjärrvärme AB upplyser om att en fjärrvärmeledning finns i Edsgatan. Bolaget anser att den planerade byggnaden bör anslutas till fjärrvärmesystemet.

Byggnadskansliet påpekar att enligt planuppdraget skall hänsyn tas till bebyggelsemiljöprogrammet. Ett sådant program finns inte framme idag. Vidare bör kommunens riktlinjer för antalet parkeringsplatser anges. Om parkeringsplatser inte kan anordnas på fastigheten finns möjligheter till parkeringsköp genom avtal med kommunstyrelsen.

Kommentar

Bebyggelsemiljöprogrammet har blivit försenat. De planerade förändringarna inom planområdet är små och kommer sannolikt inte att strida mot det kommande programmet. Det är därför inte nödvändigt att avvakta programmet. Planbeskrivningen kompletteras med riktlinjerna för parkering.

Kultur- och turistnämndens arbetsutskott har inget att erinra mot planförslaget men vill påpeka vikten av att man tar hänsyn till och anpassar en byggnation till den värdefulla kulturhistoriska miljön som anges i planen.

Kommentar

Planen innehåller bestämmelser om att bebyggelsen skall utformas med särskild hänsyn till den värdefulla miljön.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har inte något att invända mot planändringen. Vid bygglovsgivningen bör dock hänsyn tas till närmast boende så att inte solinstrålningen försämrats.

Kommentar

Den närmaste bostadslägenheten finns på andra våningen i gathuset på Sippan 10. Den planerade lagerbyggnaden kommer att ligga nordväst om lägenheten. Den kommer att försämrats solinstrålningen marginellt.

Fastighetskontoret, räddningstjänsten och tekniska nämnden har ingen erinran.

E. Jansson, boende på Sippan 10, har muntligen framfört att han inte har någon erinran.

Ställningstagande

All mark för byggnader betecknas som kulturhistoriskt värdefull miljö (q).

Riktlinjerna för parkeringsbehov redovisas i planbeskrivningen.

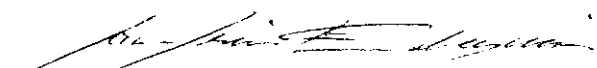
Den gällande fastighetsplanen skall inte upphävas. Den skall ändras.

Ledningsrätt meddelas för en elkabel genom planområdet.

Egon Lindqvist, ägare till Sippan 9, har muntligen godtagit en q-bestämmelse för alla byggnader.

Revideringen av detaljplanen är inte så stor att det krävs ett nytt samråd eller en utställning.

PLANERINGSENHETEN


Jan-Irvis Scheynius

ORIGINAL

Detaljplan för del av **SIPPAN 9** Huvudnäs, Vänersborgs kommun

Planeringsenheten i mars 1991
Reviderad i april 1991

JAN-IRIS SCHEYNUS

UPPLYSNINGAR

Till planen hör förutom denna plankartla med detaljplaner
— planbeskrivning
— genomförandebeskrivning

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

+	Fastighetsgräns
o	Rutnätskryss
o	Gränspunkt
SIPPAN	Kvarteretsnamn som utgår eller är avsett att utgå som del av fastighetsbeteckning
20	Registernummer för fastighet med kvarteretsnamn
208	Nummer på stadskarta
⊠	Byggnader markerade efter lathetens respektive efter huslivet
—	Staket
—	Bäck
—	Gata, gångväg
—	Gräns mellan gårdarna och cykelbana
⊠	Enstaka lövträd
⊠	Belysningsstolpe
(R)	Fast förutslämnad utan i marken synlig begränsning
31.1	Avskild höjd
⊠	Polygonpunkt
X:73 280	Koordinater

SKALA 1:400

0 10 20 30 40 50 M

ANTAGANDEHANDLING

Handlingar

- plankarta, skala 1:400, med planbestämmelser och utdrag ur gällande plankarta
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- samråd utlåtande

ANTAGEN AV KS 1991-04-23 5 113

LAGA KRAFT 1991-06-04

359

BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns på kartan angiven 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Användning av mark

Kvarteretsmark

- Hondel

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte bebyggas
- Marken skall vara tillgänglig för utfört från angränsande fastighet

Utformning och utförande

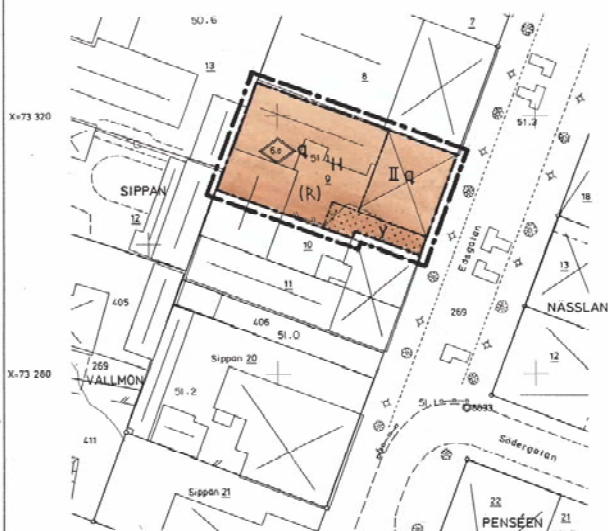
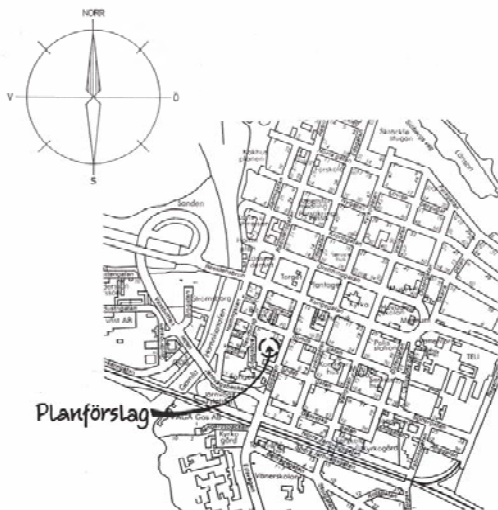
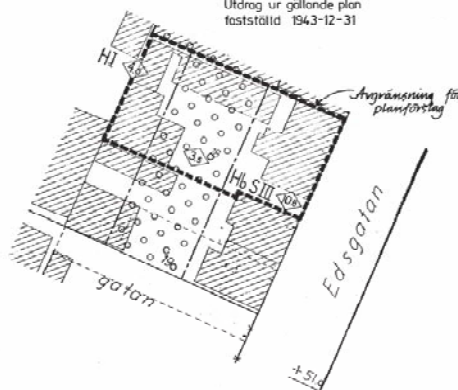
Utformning

- Högsta totalhöjd i meter
- Högsta antal våningar
- Värdefull miljö. Avsking av en byggnad får inte försvärsa dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Byggnaden skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetid
- Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft

Utdrag ur gällande plan fastställt 1943-12-31



GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD SOM UTDRAK UR
VÄNERSBORGS KOMMUNS PRIMÄRKARTVERK
KOORDINATSYSTEM LOKALT VÄNERSBORGS 1983
HÖJDSYSTEM RH 00
STANDARDKLASS III
VÄNERSBORGS 1980-11-05

SV
Sevle Lindstedt
Stadsingenjör
Reviderad 1991-01-15