

Detaljplan för KV TISTELN M M, Vänersborgs kommun

**Upprättad i januari 2007
Reviderad i mars 2007**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- plankarta, skala 1:400, med planbestämmelser
- illustrationskarta, skala 1:400
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- utlåtande

På byggnadsförvaltningen finns

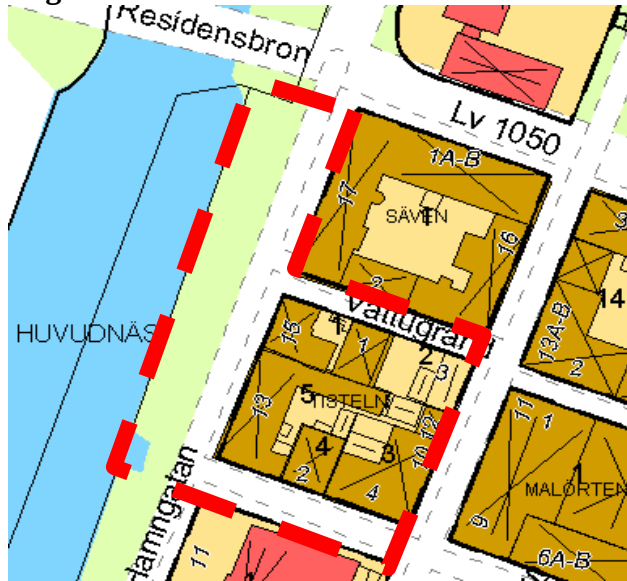
- fastighetsförteckning
- kulturhistorisk utredning september 2006
- geoteknisk undersökning, 2006-10-24
- värdeutlåtande för ersättningsutredning för fastigheten Tisteln 1, 2007-03-08
- utredning om ersättning vid införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser i detaljplan för fastigheten Tisteln 1, 2007-03-09

PLANENS SYFTE

Syftet med planförslaget är att skydda den kulturhistoriskt värdefulla miljön i kv Tisteln och vid Gamla Hamnkanalen. För Tisteln 1, Tisteln 2 och Tisteln 5 skall användningen vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden. Tisteln 3 och Tisteln 4 får användas för bostäder och centrumverksamhet. Rivningsförbud och skyddsbestämmelser skall gälla för gatubyggnaderna på Tisteln 1, Tisteln 2, Tisteln 3 och Tisteln 5. För övrig bebyggelse skall gälla varsamhetsbestämmelser. Nya byggnader skall utformas med särskild hänsyn till karaktärsdragen hos kvarterets befintliga bebyggelse.

PLANDATA

Läge



Planområdet omfattar kvarteret Tisteln och delar av Hamngatan, Vattugränd och Sundsgatan. Det gränsar i väster till Gamla Hamnkanalen, i norr till Kungsgatan och kv Sälgen, i öster till Residensgatan och i söder till kv Riksbanken.

Areal

Planområdets areal är cirka 5 900 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Fastigheterna i kv Tisteln är privatägda. Kommunen äger gatumarken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 2006, antagen den 20 juni 2006, anger att kvarteret ligger inom tätortsområde.

Vänersborgs stadskärna är ett **riksintresse för kulturmiljövården** enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Bebyggelsemiljöprogrammet, antaget den 16 juni 1992, anger att kvarteret Tisteln ingår i en sammanhängande värdefull miljö. Magasinet vid Vattugränd uppges ha ett lagligt skydd. Uppgiften är felaktig eftersom byggnaden saknar skydd i detaljplan eller på annat sätt. Markeringen på kartan i programmet visar dock att byggnaden värderas högt. Byggnaderna vid Hamngatan, landshövdingens f d stall och gårdsbebyggelsen anses vara kulturhistoriskt intressanta.

Detaljplaner

För kvarteret gäller en detaljplan (stadsplan 1) som fastställdes den 12 oktober 1928. Detaljplanen reglerar inte ändamålet med markanvändningen. Längs med Hamngatan, Residensgatan och Sundsgatan får uppföras sammanbyggd trevåningsbebyggelse och vid Vattugränd tvåvåningsbebyggelse.

För Hamngatan, Vattugränd och Sundsgatan gäller en detaljplan (stadsplan 41) som fastställdes den 13 oktober 1950. Gatorna ligger på allmän mark, gata.

Fastighetsplan

För Tisteln 1, Tisteln 3, Tisteln 4 och Tisteln 5 gäller en fastighetsplan (tomtindelning) som fastställdes den 30 april 1909.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade den 18 januari 2006 att ge byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för kv Tisteln. Syftet med planförslaget är att ändra den tillåtna markanvändningen för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna från 1800-talet till ”användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden” och för de övriga byggnaderna till ”Centrum och bostäder” samt att skydda de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna.

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

I planområdet finns byggnader för bostäder, handel och kontor.

Föreslagen markanvändning

Flera av byggnaderna i planområdet är kulturhistoriskt värdefulla. Planförslaget innebär att de kulturhistoriska värdena skall skyddas.

Behovsbedömning**Verksamheter i 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen**

Planen tillåter inte någon av de verksamheter som räknas upp i 5 kap 18 § tredje stycket plan- och bygglagen.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: Planförslaget skall skydda den kulturhistoriska miljön. Mycket små förändringar kommer att tillåtas. Förslaget har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat: Mycket liten påverkan.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

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

Länsstyrelsen instämmer i ett yttrande den 22 augusti 2006 i kommunens bedömning.

Beslut

Byggnadsnämnden har den 26 oktober 2006 bedömt att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Fornlämning

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

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har redovisats i oktober 2006. Rapportens slutsatser bygger på undersökningar utförda 2006 och på äldre undersökningar.

Planområdet utgörs i sin helhet av hårdgjorda ytor och bebyggelse. Det kan betecknas som plant.

Kajen mot hamnkanalen utgörs av en kallmur av huggen sten. Muren vilar på rustbädd med spetsbärande träpålar. Den ligger på nivå cirka +45,60. Medelvattenytan ligger på +44,28 och djup till botten är cirka 2 meter från vattenytan.

Jordlagren utgörs överst av fyllnadsmassor vilka underlagras av lera. I de övre lerlagren förekommer vassrester. Mot djupet blir leran siltig. Utmed kajkanten utgörs fyllnadsmassorna av främst grus och sand. Byggnadsrester såsom tegel och trä har påträffats i samtliga borrhåll, främst i botten av fyllningen. Fyllningens mäktighet uppgår till 3-4 meter. Sonderingarna har avbrutits i den underlagrade friktionsjorden, då de ej gick att driva ned längre, på 10 och 15 meters djup.

Stabiliteten för planområdet är helt avhängig kajkonstruktionens stabilitet. Då kajen tidigare var i dåligt skick förstärktes den under 1990-talet. Gatubolaget utförde då geotekniska undersökningar av kajen. Förstärkningen har enligt Gatubolaget gett tillfredställande stabilitet. Kravet var att totalstabiliteten skall vara minst 1,5 för hela kajplanet.

Undersökningen i oktober 2006 anger att totalstabiliteten utförd åtgärd är tillfredsställande. Kajplanet får dock inte belastas med mer än 10 kPa utbredd last. Belastningen omfattar såväl rörlig last (exempelvis fordon) som bunden last (exempelvis uppfyllnader) inom ytan väster om Hamngatan. Vid större belastningar inom kajplanet krävs stabilitetsberäkningar som påvisar tillfredställande säkerhet mot ras/skred.

Öster om Hamngatan föreligger inga belastningsrestriktioner med hänsyn till stabiliteten. Vid pålastning av marken finns risk för långtidsbundna sättningar. Byggnader skall förutsättas kräva grundläggning med spetsbärande pålar.

Radon

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

Risk för översvämning

Korsningen mellan Hamngatan och Sundsgatan ligger på höjden +45,87 och korsningen mellan Hamngatan och Vattugränd på +46,06. Residensgatans korsningar med Sundsgatan och Vattugränd ligger på +48,53 respektive +47,95.

Vid översvämningen vintern 2000/2001 steg Vänerns nivå till +45,65 meter. En dag steg dock nivån till cirka +46,00 meter. Det finns därför en risk för att delar av kvarteret kan bli översvämmade.

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. De angivna nivåerna i betänkandet är 0,2 meter högre eftersom utredningen använder höjdsystem RH70. Utredningen anser att tills vidare bör man inte bygga på nivåer under den dimensionerande nivån. En stor del av planområdet ligger under denna nivå. Bebyggelsen i området är befintlig. Kommunen kommer att utreda hur bebyggelsen kan skyddas vid översvämningar.

Planbestämmelse om grundläggningsnivå

För att minska risken för skador på byggnader vid översvämning anger planen att den lägsta tillåtna grundläggningsnivån skall vara +46,3 meter. Bestämmelsen gäller för nya byggnader.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Utredningar

Älvsborgs länsmuseum har inventerat och värderat bebyggelsen i stadskärnan 1972 (Kulturhistorisk utredning 5) och 1982 (Kulturhistorisk inventering 30). Regionmuseum Västra Götaland har sommaren 2006 genomfört en kulturhistorisk utredning av kvarteret Tisteln. Denna utredning är en av planhandlingarna.

Kvarteret Tisteln

Kvarteret Tisteln ligger innanför gränserna för den befästa rutnätsstaden från 1600-talet. När rutnätsstaden anlades var strandlinjen vid den nuvarande Hamngatan oregelbunden.

Det var i stadsplanen, som upprättades efter stadsbranden 1834, som Hamngatan lades ut. I stadsplanen fick kvarteren vid Hamngatan (Säven, Tisteln, Riksbanken och Tulpanen) en mindre storlek än de övriga kvarteren i stadskärnan. Anledningen var att man med många förbindelsegator ville underlätta den livliga trafiken vid hamnen. Även vid bränder skulle det vara enkelt att ta sig ner till vattnet.

Kvarteret innehåller idag en blandad bebyggelse från 1800- och 1900-talen. Även byggnadernas funktion uppvisar en intressant variation av affärsverksamhet, bostäder och äldre ekonomibyggnader. Kvarterets och byggnadernas historia är till stor del knuten läget vid vattnet och Gamla hamnkanalen, som var Vänersborgs gamla hamn. Den nya trafikkanalen och Vänersborgs nya hamn väster om Lilla Vassbotten togs i bruk på 1910-talet.

Sundsgatan finns omnämnd 1767. Gatan leder till hamnkanalen som ursprungligen var ett sund, som var smalast vid gatans slut. Namnet **Vattugränd** kan möjligen kopplas till en flik av hamnkanalen. Fliken skymtar på en målning från 1849. Namnet nämns första gången på en karta 1868. **Hamngatan** vittnar om läget vid den gamla hamnen. **Residensgatan** går längre norrut förbi landshövdingens före detta residens. Kopplingen till residenset finns också genom landshövdingens garage, ursprungligen stall och fähus, som ligger på Tisteln 2 i hörnet Residensgatan-Vattugränd.

Sjöfarten och handeln innebar från 1840-talet till omkring 1880-talet en mycket expansiv tid för Vänersborg. Genom Trollhätte kanals öppnande 1800, Göta kanals tillkomst 1832 samt den förstnämnda kanalens utbyggnad 1844 kom Vänersborg att bli en av Sveriges viktigaste inrikeshamnar. Förutom fraktfart med segelfartyg var passagerartrafiken med ångbåtar bl a mellan Stockholm och Göteborg betydande.

Väsentliga delar av bebyggelsen i kvarteret Tisteln speglar denna expansiva tid som också sammanföll med återuppbyggnaden efter den stora stadsbranden 1834. Vid Hamngatan fanns flera stora sädesmagasin, varav det på Tisteln 1 (1840-tal) är det enda bevarade. Byggnaden på Tisteln 5 i hörnet Hamngatan-Sundsgatan var stadens hamnkontor och ett centrum för den livliga kommersen.

Hamnkanalen kom sedan att utgöra stadens verkliga pulsåder där flera av stadens viktigaste byggnader gavs representativa fasader vända mot kanalen. Förutom själva residenset låg vid Fisktorget det s k Strömmerska huset (på platsen för länsstyrelsens nuvarande byggnad). I kvarteret Säven, närmast norr om Tisteln, finns det s k Malmska eller Paalzowska huset och närmast söder om Tisteln den f d riksbanken.

När den senare uppfördes 1900-02 var storhetstiden över för Vänersborg som betydelsefull sjöfartsstad men placeringen speglar den dignitet som hamnkanalen hade. Mitt över kanalen finns också det för stadens nöjesliv betydande Strömsborg. Även kvarteret Tistelns bebyggelse mot Hamngatan uppvisar representativa drag med gamla hamnkontorets rusticerade nedervåning och strikt anordnade fönsteraxlar. De ursprungligen huvudsakligen brädfodrade fasaderna mot Hamngatan har under 1900-talet putsats.

Speciellt för kvarteret är det bevarade spannmålsmagasinet och residensets garage- och f d stallbyggnad i kvarterets norra del. På Tisteln 3 i hörnet Residensgatan-Sundsgatan ersattes 1950 den äldre träbebyggelsen av trevånings tegelbyggnad. På Tisteln 4 vid Sundsgatan uppfördes en ny byggnad 1963.

Spannmålsmagasin på Tisteln 1



På Tisteln 1 vid Vattugränd ligger en magasinsbyggnad med 3½ plan. Bottenvåningen är uppförd i tegel. De övre våningarna är byggda med regelverk och klädda med lockpanel. Sadeltaket är täckt av enkupigt tegel mot gården och med betongpannor mot Tisteln 2.

Spannmålsmagasinets stora kulturhistoriska värde är väl dokumenterat i olika sammanhang. Det är en av stadens äldre byggnader och är det enda kvarvarande större hamnmagasinet i staden. Byggnaden är välbevarad i ursprunglig/äldre utformning såväl exteriört som interiört. Genom dess välbevarade äldre skick och som tydligt minnesmärke från Vänersborgs tid som handels- och sjöfartsstad besitter det stora stads- och byggnadshistoriska värden liksom miljövärden för stadsbilden. Regionmuseet anser att byggnaden bör skyddas såväl exteriört som interiört.

Hus med bostäder och butiker på Tisteln 1



Huvudbyggnaden på Tisteln 1 ligger vid korsningen mellan Hamngatan och Vattugränd. Den är två våningar hög med vindsplan. Byggnaden är uppförd någon gång mellan 1870 och 1890 men fick till stor del sin nuvarande utseende vid en ombyggnad på 1930-talet.

Fasaden är reveterad med fasad av spritputs med våningsband och fönsteromfattningar i slätputs. Mot Hamngatan finns skyltfönster som kan vara från tiden före ombyggnaden. Sadeltaken är täckta med betongpannor samt enkupigt lertegel mot Hamngatan.

I byggnaden finns bostäder och butiker.

Huvudbyggnaden har en vinkeldel mot gården med en lägre uthusliknade del som ansluter till magasinet. Fasaden är klädd med locklistpanel.

Regionmuseet tillmäter huvudbyggnaden på Tisteln 1 kulturhistoriska värden, bland annat en stor miljömässig betydelse med sitt framträdande läge i stadsbilden. Husets ursprungliga volym och form samt delar av dess exteriör är bevarad sedan tillkomsten under 1800-talets senare del tillsammans med de tidstypiska förändringarna från 1930-talet.

Landshövdingens stall på Tisteln 2



Landshövdingens stall med fähus vid korsningen mellan Residensgatan och Vattugränd är enligt uppgift från 1850-talet. Det byggdes på 1920-talet om till garage. Byggnaden har en våning med vindsloft. Timmerstommen är klädd med kraftig vitmålad locklistpanel förutom större delen av baksidan som är målad med röd slamfärg, typ faluröd. Färgsättningen avspeglar ett fenomen som var vanligt från slutet av 1700-talet då gatufasader målades med en dyrare oljefärg, imiterande stenarkitekturens putsfasader medan gårdsfasader och uthusbyggnader målades med den billigare rödfärgen.

Sadeltaket är belagt med enkupigt tegel. Mot Residensgatan finns tre slagportar, en dörr med snedställd fasspontpanel samt ett spröjsindelat äldre fönster. Mot Residensgatan finns också två takkupor med luckor som fungerat som inlastningsluckor till vinden, vilken ursprungligen fungerat som höskulle.

Interiört är nedervåningen delad i tre utrymmen. I söder finns en stalldel med tre spiltor och norr där om ett enkelgarage samt ett dubbelgarage. I stalden framskymtar en kullerstenbeläggning under det betonggjutna golvet. Ovan en av spiltorna står namnet Max.

På baksidan finns en gård som inramas av ett relativt nytt träplank mot Vattugränd samt spannmålsmagasinet på Tisteln 1 och baksidan av gårdsbebyggelsen på Tisteln 5.

Regionmuseet tillmäter byggnaden stora stads- och byggnadshistoriska värden. Det är en närmast unik byggnad i Vänersborg genom dess koppling till stadens historia som residensstad samt den bevarade stalden, kanske det enda eller ett av få bevarade stall i staden. Stallet och exteriören är välbevarade i äldre utformning. Karaktäristiskt för exteriören är bl a den delvis oklädda och rödfärgade baksidan. Intressant är också spåren av gödselstad på baksidan. Bygganden tillmäts också stora miljömässiga värden för stadsbilden. Ett särskilt miljövärde har också gårdsmiljön som sammanhänger med spannmålsmagasinet på Tisteln 1 och de rödfärgade äldre ekonomibyggnaderna på Tisteln 5.

Affärs- och bostadshus på Tisteln 3



Vid korsningen mellan Residensgatan och Sundsgatan uppfördes 1950-51 en trevåningsbyggnad. Gatuplanet och källarvåningen rymmer butiks- och lagerlokaler. I våning 1 och 2 och på vinden finns bostadslägenheter.

Huset, som är tidstypiskt utformat, karaktäriseras av omsorg och kvalitet i detaljer och material. Fasaden består av gult tegel lagt i munkförband. På bottenvåningen består fasaden av tunnare tegelstenar ställda på högkant. Sockeln är klädd med skifferplattor och sadeltaket täckt med betongpannor. Mot Sundsgatan finns balkonger klädda med sinuskorrugerad plåt. På gatuplanet finns skyltfönster och indragna

entreér med rundade hörn och glasade ramdörrar till butiker och trapphus. Mot Sundsgatan finns också en slagport till en passage in till lagerutrymmen.

Mot baksidan finns ett mindre gårdsutrymme samt en terrass belagd med konststen i anslutning till våningsplan 1.

Även den ursprungliga trapphusinredningen är till stora delar bevarad, trappor av kalksten, omsorgsfullt utformade räcken av järn med handledare av trä och stål-luckor till sopnedkasten. Innanför entrédörrarna från gatan finns glasade pardörrar och flera av de ursprungliga lägenhetsdörrarna är bevarade tillsammans med bytta dörrar i liknande utformning som de ursprungliga.

Sedan uppförandet har huset genomgått relativt få förändringar. Vindslägenheten med indragen balkong och tre takkupor tillkom 1959 och slagportarna mot Sundsgatan 1992.

Regionmuseet anser att byggnaden rymmer sådana kvaliteter att ett skydd av dess exteriör och trapphusen är motiverat. Byggnaden är i stora delar bevarad i original-utformning och är ett fint, representativt exempel på tidstypisk bebyggelse från tiden kring 1950. De relativt få förändringar som skett sedan byggnadstiden har väl anpassats till byggnadens karaktär och utformning. Byggnaden tillmäts också viktiga miljömässiga värden genom dess framträdande läge i stadsbilden.

Hamnkontoret på Tisteln 5



Huvudbyggnaden, gamla hamnkontoret, på Tisteln 5 är enligt uppgift uppförd i två etapper mellan 1840-talet och 1870-talet. Byggnaden har två våningar och vindsvåning med långsida mot Hamngatan och vinkeldelar mot Sundsgatan i söder och Tisteln 1 i norr. Nedervåningen i tegel inrymmer affärslokaler. Bostadsvåningen med tre lägenheter och vindsvåningen är av timmer.

Fasaden mot gatan är putsad med övervåningen i ljus spritputs med släta fönsteromfattningar medan den rusticerade nedervåningen täcks av grå puts. Gårdsfasaden är klädd med gulmålad träimiterande plast och vinkeldelens fasad mot Tisteln 4 täcks av grå sidiplattor. Sadeltaket täcks huvudsakligen av eternitskivor med undantag av vinkeldelarna med enkupigt lertegel. I gatufasadens nedervåning finns skyltfönster

och på bostadsvåningens sex strikta fönsteraxlar med moderna pivåfönster imiterande äldre spröjsade korspostfönster. Även mot gården är bostadsvåningens fönster av korsposttyp och av yngre datum. Av äldre byggnadsdetaljer märks profilerade taktassar mot gatorna.

Regionmuseet anser att huvudbyggnaden har viktiga stadshistoriska värden då den var hamnkontor under perioden omkring 1840-1880 då stadens handel och sjöfart var av stor betydelse. Byggnaden har genomgått en del förändringar under 1900-talet men dess äldre form och karaktär är bevarad. Byggnaden tillmäts därigenom också ett stort miljövärde för stadsbilden med sitt strategiska läge vid hamnkanalen.

Hus med bostad och butik på Tisteln 5 vid Residensgatan



Byggnaden mot Residensgatan är uppförd cirka 1850 i timmer i två våningar. Byggnaden rymmer en frisersalong och ett par mindre utrymmen på nedervåningen samt ett par rum på övervåningen. Övervåningens fasad är klädd med vitmålad locklistpanel och nedervåningen med en karosseripanel. Sadeltaket täcks av enkupigt lertegel. Byggnaden har ursprungligen inrymt bostäder på båda våningarna men vid en ombyggnad 1957 inreddes nedervåningen till affärslokal då skyltfönstren och karosseripanelen tillkom. På övervåningen finns äldre sexdelade tvåluftsfönster, mot gatan med profilerade omfattningar.

Regionmuseet tillmäter byggnaden betydelsefulla kulturhistoriska värden. Byggnaden, av relativt hög ålder, är i väsentliga delar välbevarad i äldre utformning tillsammans med den tidstypiska fasadförändringen av nedervåningen från 1957. Byggnaden som helhet utgör ett intressant exempel på stadens lågskaliga trähusbebyggelse från 1800-talet.

Gårdsbebyggelse på Tisteln 5

Uthusbebyggelsen på gården består av en fristående byggnad i en våning och en förrådsbyggnad i två våningar sammanbyggd med huvudbyggnadens vinkeldel mot norr. Byggnaderna har stommar av timmer och resvirke och är klädda med faluröd locklistpanel. Sadeltaket på byggnaden i två våningar täcks av enkupigt lertegel och taket på den fristående byggnaden i en våning med korrugerad plåt. Av äldre byggnadsdetaljer märks dörrar och fönster på den lägre byggnaden.

Byggnadernas ålder är oklar men de är troligen uppförda vid 1800-talets mitt eller senare hälft. Den fristående lägre byggnaden kallas stallet efter sin tidigare funktion som stall. Långt in på 1900-talet användes byggnaden för rastning och fodring av hästar i samband med transporter till spannmålsmagasinet på Tisteln 1. Någon stallinredning finns dock inte bevarad.

Regionmuseet anser att till fastighetens miljövärde hör också den välbevarade gårdsbebyggelsen som också tillmäts byggnadshistoriska värden som exempel på äldre uthusbyggnader i kvarters- och innerstadsmiljö. Miljömässigt sammanhänger de också med grannfastigheternas ekonomibyggnader.

Planbestämmelser om markanvändning

Hela planområdet omfattas av 3 kap 12 § plan- och bygglagen.

För **Tisteln 1, Tisteln 2 och Tisteln 5** skall **användningen vara anpassad till bebyggelsens kulturvärden**. Detta innebär att användningen är fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet eller stör omgivningen.

För **Tisteln 3** skall den ursprungliga skilda användningen av bottenvåningen och de övriga våningarna bibehållas. Bottenvåningen får därför användas för **centrumverksamhet** och de övriga våningarna för **bostäder**. Till centrumverksamhet räknas bland annat butiker, service, kontor och föreningslokaler.

Rivningsförbud

Följande byggnader har ett så stort kulturhistoriskt värde att de inte får rivas:

Spannmålsmagasinet på Tisteln 1
Affärs- och bostadshuset på Tisteln 1 vid Hamngatan
Landshövdingens garage på Tisteln 2
Affärs- och bostadshuset på Tisteln 3
Hamnkontoret på Tisteln 5 vid Hamngatan
Affärs- och bostadshuset på Tisteln 5 vid Residensgatan

Skyddsbestämmelser

Fasaderna och yttertaket på landshövdingens garage på Tisteln 2 skall bevaras eller återställas till ursprungligt utseende.

På följande byggnader skall fasaderna mot gatan bevaras:

Affärs- och bostadshuset på Tisteln 1 vid Hamngatan
Affärs- och bostadshuset på Tisteln 3
Hamnkontoret på Tisteln 5 vid Hamngatan
Affärs- och bostadshuset på Tisteln 5 vid Residensgatan

Dessutom skall trapphusen i affärs- och bostadshuset på Tisteln 3 bevaras. Att skydda interiörer i övriga byggnader bedöms försvåra möjligheterna att använda byggnaderna.

Underhåll av byggnadernas kulturhistoriskt värdefulla delar skall ske med ursprungliga material och arbetstekniker.

Varsamhetsbestämmelse för byggnader vid gatorna

På följande byggnader skall särskild hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag vid ändring av fasad mot gård, vid ändring av yttertak och vid utformning av takkupor:

Affärs- och bostadshuset på Tisteln 1

Affärs- och bostadshuset på Tisteln 3

Hamnkontoret på Tisteln 5

Affärs- och bostadshuset på Tisteln 5 vid Residensgatan

Den nya planen tillåter takkupor för att göra det möjligt att inreda vindarna på de ovannämnda byggnaderna.

Varsamhetsbestämmelse för spannmålsmagasinet

Vid ändring av fasader och yttertak på spannmålsmagasinet skall särskild hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag.

Varsamhetsbestämmelse och utseendebestämmelse för gårdsbebyggelsen

Gårdsbebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde. Gårdarna är emellertid inte tillgängliga för allmänheten. Behovet av uthus har minskat. I några av byggnaderna finns bostäder. För att förbättra möjligheterna att finna en ny användning av kvarterets inre bör det finnas möjligheter att bygga om uthusen eller att ersätta dem med nya byggnader. Planen innehåller därför inte något förbud mot att riva gårdsbebyggelsen.

För den befintliga bebyggelsen skall gälla samma *varsamhetsbestämmelse* som för byggnaderna vid gatorna.

För nya byggnader skall gälla en *utseendebestämmelse* som anger att de skall utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag.

Utnyttjandegrad för gårdsbebyggelsen

På Tisteln 1, Tisteln 2, Tisteln 3 och Tisteln 5 får högst hälften av marken för nya byggnader bebyggas.

Den befintliga bebyggelsen på Tisteln 5 upptar idag mer än hälften av det område som bestämmelsen gäller för. Detta innebär emellertid inte att befintliga hus måste rivas. Först när nya byggnader uppförs som ersättning för gamla ställs krav på att öka friytan på fastigheten.

Byggnadshöjd för gårdsbebyggelsen

Tisteln 1: En ersättningsbyggnad för bostadshuset på gården får vara högst två våningar hög och 8,0 meter. Övrig gårdsbebyggelse får vara högst 3,5 meter hög.

Tisteln 2: En ny byggnad får vara högst 4,0 meter.

Tisteln 3: Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 3,5 meter.

Tisteln 5: Den högsta tillåtna byggnadshöjden är två våningar och 8,0 meter.

Ersättningsregler

Rivningsförbud kan enligt 14 kap 8 § punkt 2 PBL ge rätt till ersättning om skadan är betydande i förhållandet till värdet av berörd del av fastigheten. Kommunen anser att det föreslagna rivningsförbudet inte medför en sådan skada som ger rätt till ersättning.

Skyddsbestämmelser kan enligt 14 kap 8 § punkt 3 PBL ge rätt till ersättning om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Kommunen anser att de föreslagna skyddsbestämmelserna inte medför en sådan skada som ger rätt till ersättning.

Varsamhetsbestämmelser ger inte rätt till ersättning.

Ersättningsutredning

Kommunen har låtit utreda frågan om ersättning vid införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser för Tisteln 1. Utredaren har bedömt att ett antagande av föreslagen detaljplan inte ger några ersättningsgilla skador för fastigheten Tisteln 1.

Bebyggelse på Tisteln 4

På Tisteln 4 vid Sundsgatan står en envånings affärsbyggnad som uppfördes 1963. På fastigheten fanns tidigare en träbyggnad i 2½ våning.

Fasaden mot Sundsgatan består i övrigt av ett ej ursprungligt skivmaterial av gulmålat trä som efterliknar en stående slätpanel. Gårdsfasaden består också av ett skivmaterial, typ fibercement. Det mycket flacka pulpettakets är täckt av röd trapets-korrugerad plåt (tidigare papp).

Regionmuseet bedömer att byggnaden har begränsade kulturhistoriska värden, eftersom den är ganska förändrad sedan ursprunget och ej har miljömässiga värden för stadsbilden.

Nya planbestämmelser

Tisteln 4 får användas för bostäder och centrumverksamhet. Den högsta tillåtna byggnadshöjden blir tre våningar och 11,0 meter. En *utseendebestämmelse* anger att ny byggnad skall utformas med särskild hänsyn till den omgivande bebyggelsens karaktärsdrag.

Den befintliga byggnaden upptar hela fastigheten. En ny byggnad får inte bli bredare än huset på Tisteln 3. Högst hälften av den återstående marken får bebyggas med en högst 3,5 meter hög byggnad. För att få tillgång till en friyta skall en gemensamhetsanläggning bildas för gården på Tisteln 4 och gården på Tisteln 5.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna i området är små. Samtliga byggnader i kvarteret saknar i dag hiss.

Planbestämmelse om tillgång till hiss

Krav på hiss skall inte gälla för husen vid gatan på Tisteln 1 och Tisteln 5 och för de befintliga gårdshusen på Tisteln 5.

För nya byggnader på Tisteln 1, Tisteln 4 och Tisteln 5 gäller bestämmelserna i lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m och i förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m. Om de innehåller lägenheter i ett tredje våningsplan krävs hiss.

För lokaler skall hiss anordnas om de ligger på andra våningsplanet och högre.

Om affärs- och bostadshuset på Tisteln 3 byggs om skall flertalet lägenheter få tillgång till hiss. Detta gäller även för spannmålsmagasinet om byggnaden används för bostäder.

Gator och trafik

Gatunät

Hamngatan och **Sundsgatan** är **gårdsgator**. På en gårdsgata får förekomma biltrafik på de gåendes villkor. Hamngatans tidigare anslutning till Kungsgatan i norr har stängts. Den nya planen innehåller en bestämmelse om att biltrafik inte är tillåten mellan Hamngatan och Kungsgatan.

Hamngatan har under 2005-2006 rustats upp och fått en ny beläggning av gatsten och hållar. Fyra träd har planterats. Plats har ordnats för uteserveringar.

Sundsgatan byggdes om hösten 2006.

Syftet med ombyggnaden av gatorna är att försköna och öka användningen av hamnområdet. En bro planeras över Gamla hamnkanalen för att knyta samman stadskärnan och Lilla Vassbotten.

Vattugränd är en **gågata**. Endast biltrafik till fastigheterna vid gatan är tillåten. Även denna gata har fått en ny beläggning.

Busstrafik

Den närmaste busshållplatsen finns på Torget på cirka 150 meters avstånd.

Parkering

På Hamngatan finns 15 parkeringsplatser. I kvarteret Tisteln kan ett fåtal bilar parkera.

Störningar

Buller

Hamngatan är inte längre en förbindelse mellan Järnvägsbacken och Kungsgatan. Busstrafiken har flyttats till andra gator. Störningarna från biltrafiken ligger under riktvärdena för trafikbuller.

Miljökvalitetsnormer

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

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme samt el och tele finns i gatorna.

Konsekvenser av detaljplanen

En kulturhistoriskt värdefull del av staden bevaras.

Förutsättningar skapas för att öka användningen av Hamngatan och kvarteret Tisteln.

Några lägenheter kan få tillgång till hiss.

Administrativa bestämmelser**Genomförandetid**

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

Verkan på fastighetsplan

För Tisteln 1, Tisteln 3, Tisteln 4 och Tisteln 5 gäller en fastighetsplan (tomtindelning) som fastställdes den 30 april 1909. Fastighetsplanen låser fastighetsgränserna och försvårar därmed förändringar i kvarteret.

Planbestämmelse om verkan på fastighetsplan

Den fastighetsplan (tomtindelning), som fastställdes den 30 april 1909, för Tisteln 1, 3, 4 och 5 upphör att gälla.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Magnus Wångblad, byggnadsförvaltningen

Anders Wiksten, byggnadsförvaltningen

Per-Olof Gustavsson, teknik- och trafikenheten

Den kulturhistoriska utredningen har utförts av Lars Bergström, Regionmuseum Västra Götaland.

Den geotekniska undersökningen har utförts av Daniel Strandberg, GF Konsult AB Geoteknik.

Värdeutlåtandet för ersättningsutredningen för fastigheten Tisteln 1 har upprättats av Sven Jungland, NAI Svefa.

Utredningen om ersättning vid införande av rivningsförbud och skyddsbestämmelser i detaljplan för fastigheten Tisteln 1 har utförts av Anna Krus, NAI Svefa.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jan-Irvis Scheynius

Revidering

Till planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen har fogats NAI Svefa:s bedömning att rivningsförbudet och skyddsbestämmelserna inte ger några ersättningsgilla skador för fastigheten Tisteln 1.