



Detaljplan för
Misteln 22
Vänersborgs kommun
Miljö- och Byggnadsförvaltningen



PLANBESKRIVNING

Upprättad i juli 2016,
rev. november 2016 och januari 2017

Standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2014:900)

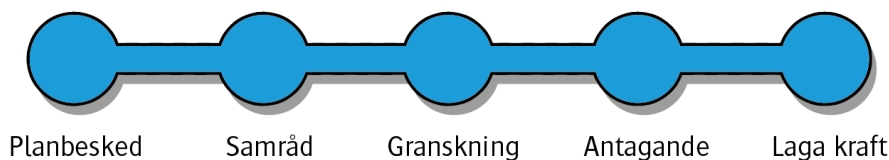
Antagen av KF 2017-03-29
Laga kraft 2018-10-31

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Den har ingen egen rättsverkan. Avsikten är att den ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar hur långt detaljplanen har kommit. Planeringsarbetet sker med öppenhet och insyn. Det ger ett bra beslutsunderlag, besluten får en god förankring och det ger möjlighet till att påverka den egna närmiljön.

Planen handläggs enligt Standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2014:900).



Följande tjänstemän har medverkat i arbetet med handlingen:

Handläggande planarkitekt

Matti Lagerblad, Byggnadsförvaltningen/Plan- och bygglovsenheten

Expertgrupp

Hamid A Boozani, Byggnadsförvaltningen/Planenheten

Daniel Larsson, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Kretslopp & Vatten

Maria Wagerland, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Fastighetsenheten

Björn Magnusson, Samhällsbyggnadsförvaltningen/Gatuenheten

Elin Isaksson, Miljö- och hälsoskyddskontoret

Jennie van den Berg, Byggnadsförvaltningen/Lantmäterienheten

Planen finns tillgänglig på kommunens hemsida:

<http://www.vanersborg.se/bygga-bo--miljo/oversiktsplan-och-detaljplaner/detaljplaner-och-omradesbestammelser.html>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
SAMMANFATTNING	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Plandata.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	17
Natur, mark- och vattenförhållanden.....	17
Bebyggelse	19
Service	20
Rekreation	21
Trafik och kommunikationer	22
Hälsa, säkerhet och störningar	23
Teknisk försörjning.....	26
KONSEKVENSER.....	27
MILJÖBEDÖMNING.....	30
GENOMFÖRANDE	31
Allmänt.....	31
Organisatoriska frågor	31
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor, utredningar	33
Administrativa frågor	34
Ekonomiska frågor	34

PLANBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Avvägning mellan allmänna intressen

Detaljplanen innebär en förtätning och komplettering av bostäder i ett mycket centralt läge i Vänersborg. Enligt Länsstyrelsens senaste bostadsmarknadsanalys råder ett relativt stort underskott av bostäder i kommunen i allmänhet och i centralorten i synnerhet. Åtgärder för att tillgodose bostadsbehovet är mycket högt prioriterat för kommunen och tillskott av nya bostäder utgör således ett väsentligt angeläget allmänt intresse. Det är ont om centralt belägna förtätningssammanhang. Behovet av att stärka centrum och dess olika funktioner genom tillskott av fler boende är en uttalad strategi i kommunens översiktliga planering. Det aktuella området är känsligt utifrån kulturmiljösynpunkt. Detaljplanen har därför anpassats i flera avseenden för att passa in i den känsliga kulturmiljön, främst med hänsyn till värdena kring kulturaxeln. Sammantaget medför planen en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med mark och energi och marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till beskaffenhet, läge och behovet av nya bostäder.

Avvägning mellan enskilda och allmänna intressen

Några fastighetsägare och boende i anslutning till planområdet har under samråd och granskning uppmärksammat kommunen på att det nya huset mot Edsgatan kommer att få en sådan höjd att det kommer att påverka kvaliteten i boendet med avseende på främst ljusinsläpp. Även det södra gårdshuset anses komma för nära de boende på Drottninggatan 10. Kommunen har mot bakgrund av inkomna synpunkter reviderat planen genom att sänka den högsta tillåtna nockhöjden med en våning. Även den södra gårdsmiljön har anpassats så att byggnadshöjden motsvarar dagens befintliga förhållanden. För övrigt med hänvisning till behovet av bostäder i strategiska och centrala lägen i Vänersborgs tätort gör kommunen den sammanvägda bedömningen att bostadsförsörjningen bör ha företräde i förhållande till den omgivningspåverkan och påverkan på stadsbilden som eventuellt kan uppstå till följd av den nya planen. I avsnittet om konsekvenser utvecklas beskrivningen av omgivningspåverkan.

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på Byggnadsförvaltningen)

Övriga handlingar (finns på Byggnadsförvaltningen)

- Fördjupad beskrivning av den centrala delen i området Vänersborgs stadskärna, Regionmuseum Västra Götaland, 31 mars 2005
- Miljöteknisk undersökning, Structor Miljö Väst AB, 2016-10-18

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är enligt byggnadsnämndens uppdrag att utreda möjligheten att tillåta byggnation av bostadshus i fler än tre våningar mot gatan, samt ett mindre bostadshus på gården.

Plandata

Planområdets läge

Planområdet innefattar fastigheten Misteln 22 och är centralt beläget, inom rutnätsstaden. Handel, service, kultur, rekreation och kollektivtrafik finns inom gångavstånd.



Bilden visar det aktuella planområdet för Misteln 22.

Areal

Planområdets areal är ca 3 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Misteln 22 AB.

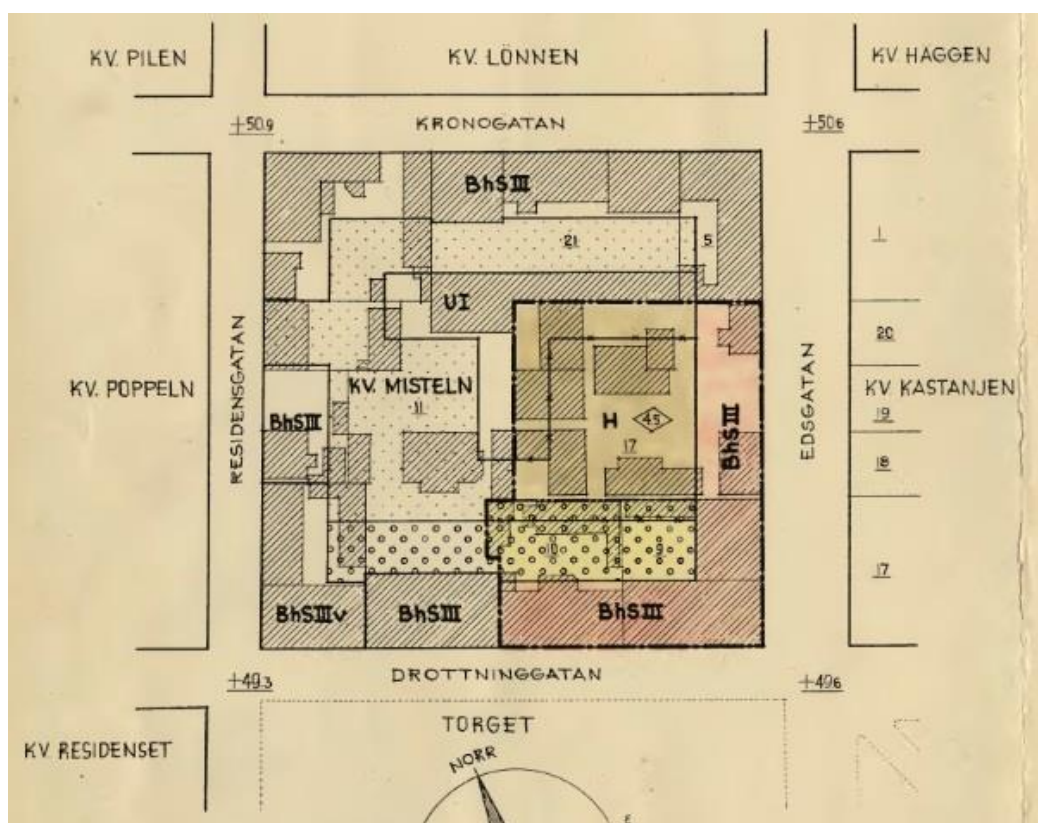
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan 2006, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, anger att boendet ska upplevas stimulerande och tryggt med närhet till service och rekreation. Det ska finnas olika boendebalternativ: hyresrätter, bostadsrätter och ägande, i flerbostadshus, i småhus och i radhus. Bostäder ska finnas i olika prisnivåer för att undvika segregation av ekonomiska skäl. Utökning av antalet bostäder ske i första hand i form av förtätning av den befintliga bebyggelsen. Förtätning är en aspekt av det hållbara samhället där nya bostäder så långt det är möjligt utnyttjar den struktur som redan finns utbyggd och även minskar bilberoendet. Förtätning ska ske med respekt för stadsbilden och för stadens grönska och kultur.

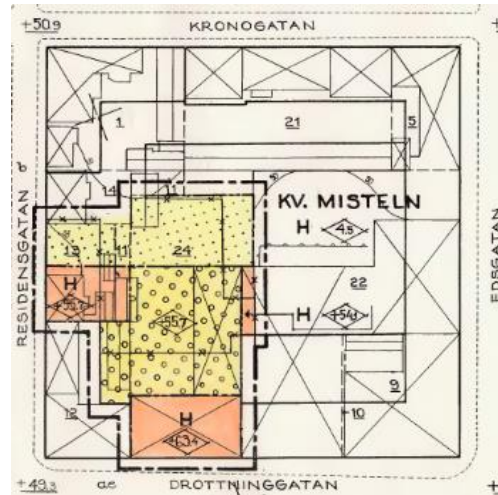
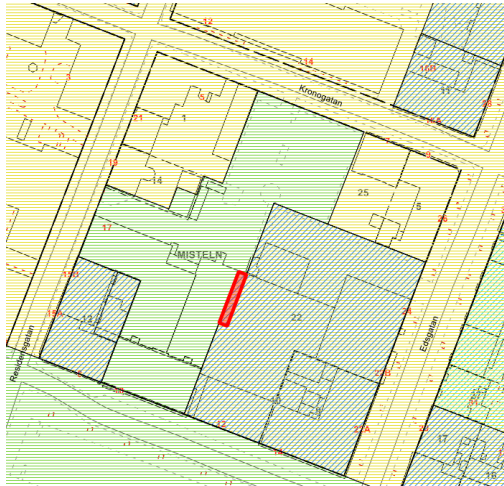
Gällande detaljplan

För i stort sett hela fastigheten Misteln 22 gäller stadsplan för del av Kv Misteln (nr 65), som fastställdes 1956. Syftet med planen är att tillåta en sammanhängande byggnad för bostads- och handelsändamål inom kvarteret. Planen tillåter maximalt tre våningar och endast handelsändamål på gården.



Stadsplan 65

På en liten del av fastigheten gäller Ändring av stadsplan för del av Kv Misteln (nr 138). För den ytan gäller handelsändamål med byggnadshöjd på högst +54,1 meter över nollplanet.



Stadsplan 138

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 22 september 2015 § 120 att meddela positivt planbesked för att upprätta ny detaljplan för Misteln 22 i Vänersborgs kommun.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintressen och kulturmiljövärden

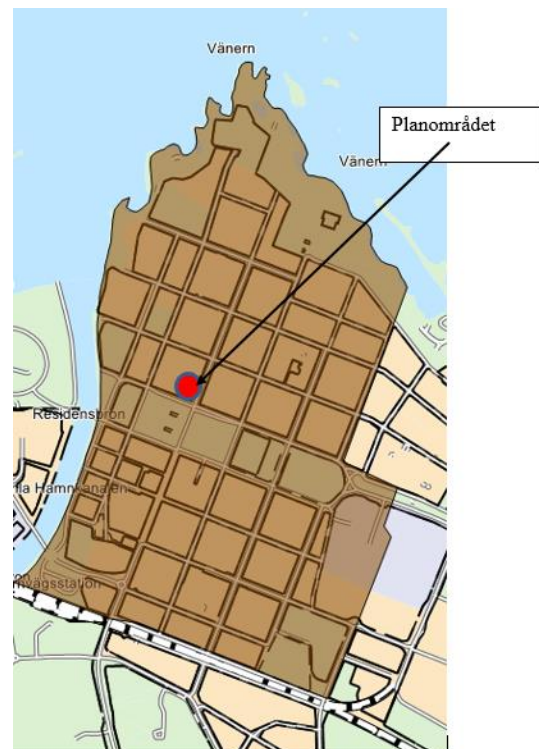
Centrala Vänersborg är av riksintresse ur kulturminnessynpunkt (P20), vilket innebär att området ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön. Den geografiska utbredningen av riksintresset framgår av kartbilden.

Riksintresseområdet utgörs av rutnätsstaden planlagd under 1600-talet och 1834, samt dess utbyggnad på udden norrut under 1900-talet med villabebyggelse, Norra skolan, Vattenverket och Skräckleparken.

I värdebeskrivningen för riksintresset finns följande *motivering* för utpekandet: Residensstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik och förändringar efter branden 1834 som gjorde staden till en förebild för det sena 1800-talets stadsbyggande.

De särskilda *uttrycken* för riksintresset:

1600-talets rätvinkliga planmönster och den något snett orienterade Residensgatan, ett spår av de ursprungliga stadsbefästningarna. Äldre småskalig träbebyggelse,



Område av riksintresse för kulturmiljövård.

residensstadens karaktärsbyggnader och den s.k. kulturaxeln, den efter 1834 års brand till parkstråk förvandlade mittersta kvartersraden med offentliga byggnader och stenhusfasader, vilken blev en viktig förebild för det sena 1800-talets esplanader.

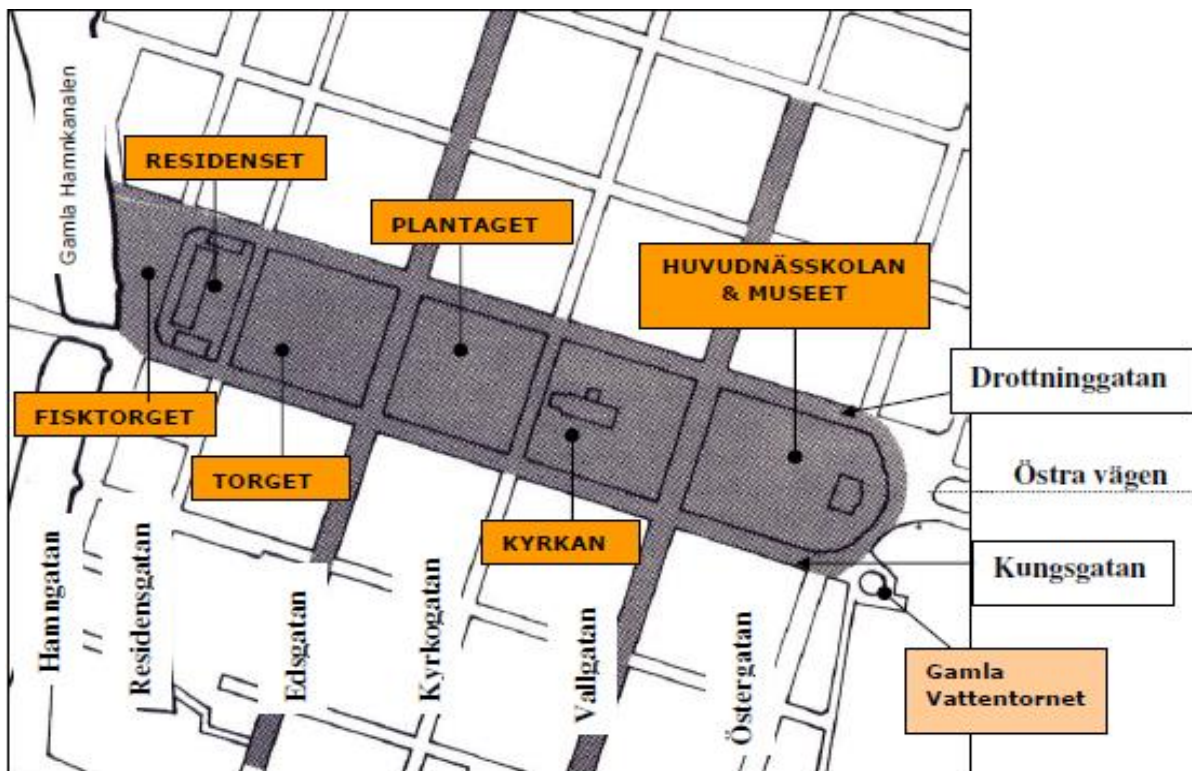
Centrala Vänersborg beskrivs vidare i rapporten Områden av riksintresse för kulturmiljövården, regionalt planeringsunderlag, framtaget av Länsstyrelsen i Älvsborgs län september 1990. *Rätvinklig stadsplan enligt 1600-talets stilideal vilken omarbetades på 1830-talet för att göra den småskaliga trähusstaden mer brandsäker. Residensstadens monumentala byggnader är belägna i den öppna lövträdsbevuxna brandgatan "plantaget". De angränsande kringbyggda kvarteren avspeglar stadens bebyggelsehistoriska utveckling med byggnader från olika tidsperioder och representativa för olika stilideal.*

De karaktärsdrag som således lyfts fram utifrån kulturmiljövården med koppling till riksintresset centrala Vänersborg är det:

- Rätvinkliga planmönstret
- Orienteringen av Residensgatan som spår av stadsbefästningen
- Den äldre småskaliga träbebyggelsen
- Karaktärsbyggnaderna
- Kulturaxeln som förebild för senare esplanader

Inom riksintresseområdet utgör Kulturaxeln det geografiskt absolut viktigaste enskilda stråket utifrån kulturmiljösynpunkt. En fördjupning av riksintresset togs fram av Regionmuseum Västra Götaland år 2005 och som kan ses som en fördjupad riksintressebeskrivning av kulturaxeln.

Kulturaxelns olika delar beskrivs i rapporten och vad som är karaktäristiskt och särskilt kulturhistoriskt värdefullt.



En sammanfattning av kulturaxelns karaktäristiska drag är:

- Längdsträckningen - axialiteten som betonas ända ut i den östliga spetsen.
- Offentligt rum, offentliga byggnader
- Grönt stråk – brandgata
- Få men monumentala byggnader i sten- och putsarkitektur med horisontal, vilande verkan
- Överdrivna proportioner i förhållande till den omgivande småstaden
- Lättillgänglighet, inga hägnader
- Symmetri
- Vattenkontakten - konkret vid Fisktorget och indirekt genom vyer från Kungs-, Drottning och Vallgatan.

I syfte att bevara de kulturhistoriska värdena anges ett antal väsentliga aspekter för att kulturaxelns karaktär ska bestå.

- Förtätning måste undvikas så inte karaktären av brandgata går förlorad
- Värna mellanrummen såväl som grönytorna
- Bevara rummet och byggnaderna offentliga
- Behåll kvarteren ohägnade
- Låt byggnaderna framträda tydligt - håll undan den närmaste vegetationen
- Kvalitetstänkande vid materialval av markbeläggning, belysning, skyltning, hägnader, sittmöbler – ädla material med vackert åldrande
- Höga ambitioner i att uttrycka axelns status som stadens ”paradstråk” även genom en enhetlig och estetiskt tilltalande utformning av ovanstående

Stråket utefter Kulturaxeln, från Fisktorget i väster till Museet och även det gamla vattentornet i öster, utgör således ett mycket kulturhistoriskt värdefullt element. Det är viktigt att enskilda förändringar inte påverkar upplevelsen av stråket negativt i sådan grad att helhetsupplevelsen går förlorad. *Särskilt viktigt är bebyggelsens utformning mot Drottninggatan.*

PLANFÖRSLAG

Den befintliga byggnaden mot Drottninggatan och Kulturaxeln föreslås, mot bakgrund av de mycket höga kulturhistoriska värdena, förbli oförändrad i fråga om skala, höjd och placering. Den tidigare regleringen med våningshöjd ersätts med en bestämmelse om högsta byggnadshöjd på 12 meter, vilket motsvarar höjden på den befintliga byggnaden. För byggnaden mot Drottninggatan anges också bestämmelser för att säkerställa att hänsyn tas till den särskilt värdefulla omgivande kulturmiljön i samband med eventuella framtida förändringar. Fasadmaterialet mot Drottninggatan anges till trä eller puts samt att kulör och fönsterutformning ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Mot Edsgatan föreslås nuvarande gällande byggrätt på 3 våningar (vilken inte har utnyttjats) ersättas med en bestämmelse med en maximalnockhöjd på 21,5 meter i mitten av byggnaden. För att få en anpassning till omgivande byggnaders gavlar föreslåsnockhöjden sänkas till 17,5 meter mot söder (mot Drottninggatan och Torget) samt 21,5 respektive 17,5 meter

mot norr (mot Skräcklan). Den lägre höjden är mot Edsgatan för att få en bättre anpassning mot gaturummet i övrigt.

Utgångspunkten har varit att tillgodose, de för denna detaljplan, viktigaste grunderna för riksintresset genom att:

- anpassa placeringen till det rätvinkliga planmönstret
- följa den befintliga axialitet i olika längdriktningar som finns i gaturummen i anslutning till planområdet, utefter Drottninggatan och Edsgatan
- bibehålla symmetrin i stadsbilden så långt som möjligt i både plan och profil
- tillåta olikheten i proportioner mellan den omgivande småstaden och bebyggelsen i anslutning till kulturaxeln
- bibehålla den horisontalt vilande verkan som är ett karaktärsdrag för de flesta byggnader utefter kulturaxeln och i viss mån för anslutande bebyggelse

Illustration av den tillkommande bebyggelsen från tre viktiga vyer:

1. Vy från Residenset före och efter



Före ändring

Vy från framför Residenset



Efter ändring

Vy från framför Residenset

2. Vy från korsningen mellan Edsgatan/Kungsgatan före och efter



3. Vy från Plantaget före och efter



En ny högre byggnad mot Edsgatan upplevs eller uppfattas i princip inte alls när man betraktar planområdet från väster eller från öster eftersom det helt enkelt finns tillräckligt hög bebyggelse i vägen för att från ett gatuperspektiv kunna se den nya byggnaden ovanför taken. Det är egentligen bara om man befinner sig i det aktuella gaturummet eller i övergången mellan torget och Plantaget som byggnaden uppfattas. Upplevelsen förändras naturligtvis i viss mån i fråga om skala på just den här specifika platsen. Helhetsupplevelsen av riksintresset i allmänhet eller av kulturaxeln i synnerhet blir dock relativt oförändrad. En viktig aspekt i sammanhanget är också att den befintliga byggnaden inte har någon koppling eller tillför något värde till riksintresset i dess nuvarande utformning. Det är snarare så att den nya byggnaden kommer att innehålla och tillföra fler karaktärsdrag som har bäring på den värdefulla kulturhistoriska miljön jämfört med de värden som kommer att försvinna med den befintliga byggnaden.

Den nu gällande detaljplanen har inte utnyttjats fullt när det gäller byggrättens omfattning i intilliggande fastighet (Misteln 9) mot Edsgatan. Bilden nedan illustrerar

hur det skulle kunna se ut om fastigheten framför Misteln 22 sett från Plantaget hade varit utbyggd i enlighet med möjligheten i gällande detaljplan.



Illustration med fullt utnyttjad byggrätt på intilliggande fastighet Misteln 9.

En fortsatt bebyggelseutveckling inom ramen för bevarandeintresset bedöms sammanfattningsvis inte motverka riksintressets kärnvärden såsom dessa framgår av de kulturmiljöanalyser som tagits fram med koppling till riksintresset Vänersborg. Kommunen bedömer att föreslagen bebyggelse inte skadar riksintresset genom de anpassningar som har gjorts i fråga om placering, varsamhet och utformning/utförande. Planförslaget strider därmed inte mot de grundläggande hushållningsbestämmelserna i 3 kap 6 § miljöbalken när det gäller skydd mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön i område av riksintresse.

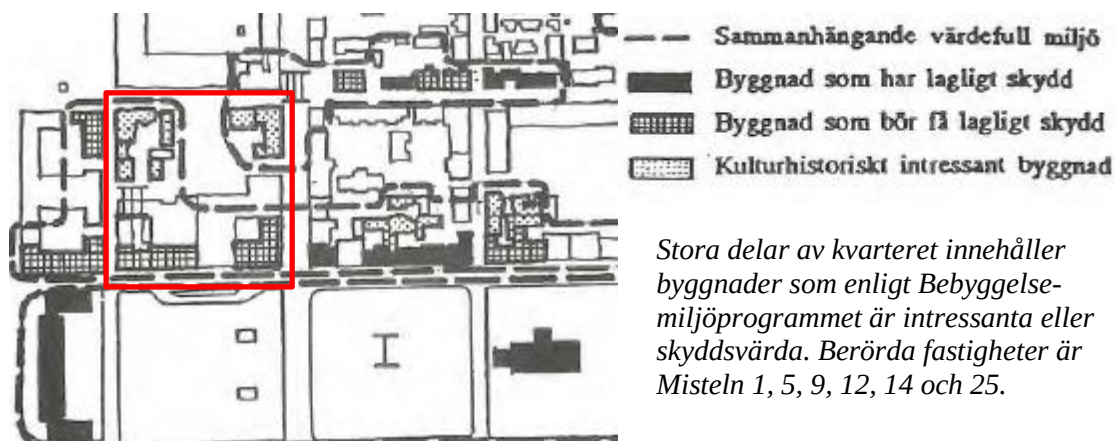


Illustration från Edsgatan norrifrån.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer

Värdefulla miljöer och byggnader pekats ut i Bebyggelsemiljöprogram för centrala Vänersborg, som antogs av Kommunfullmäktige 1992-06-16 § 94.

Fastigheten Misteln 22 har inte specifikt pekats ut som kulturhistoriskt värdefull, men delar av kvarteret ingår i en sammanhängande värdefull miljö och innehåller värdefulla byggnader.



Stora delar av kvarteret innehåller byggnader som enligt Bebyggelsemiljöprogrammet är intressanta eller skyddsvärda. Berörda fastigheter är Misteln 1, 5, 9, 12, 14 och 25.



Misteln 9 (Drottninggatan/Edsgatan)



Misteln 5 (Edsgatan/Kronogatan)



Misteln 5 & 25 (Kronogatan)



Misteln 1 (Kronogatan)



Misteln 1 (Kronogatan/Residensgatan)



Misteln 1 & 14 (Residensgatan)



Misteln 12 (Drottninggatan)



Misteln 25 (Drottninggatan)

Planområdet ligger inkilat mellan flera värdefulla byggnader, som behöver tas hänsyn till. Dessutom gör kvarterets centrala placering att byggnader som uppförs på fastigheten kan komma att påverka andra kulturvärden i området, genom att stadsbilden förändras.

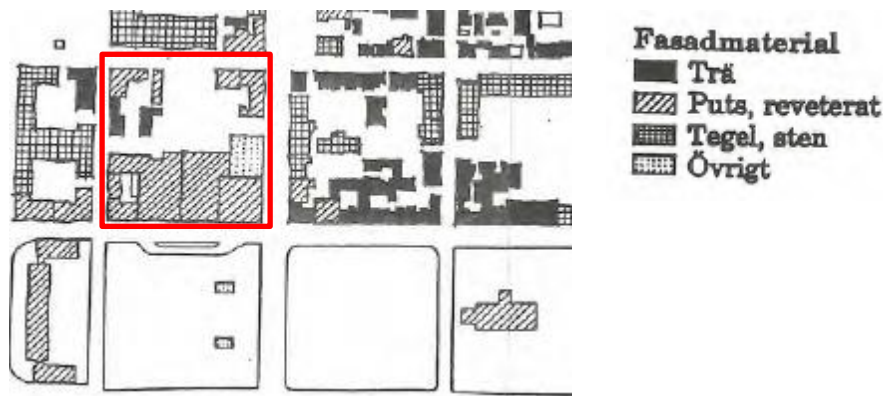
Planförslag

När det gäller både den befintliga byggnaden mot Drottninggatan och den nya byggnaden mot Edsgatan införs planbestämmelse om hänsyn till omgivningens karaktärsdrag och fasadmateriäl. Även fasadens kulör och fönsterutformning måste beaktas i samband med nybebyggelse respektive underhållsåtgärder.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarterets byggnader är i ålder, utförande och innehåll av relativt varierande slag. Tre av hörnhusen är från 1800-talet eller tidigare. Det fjärde hörnhuset (Misteln 5) är från tidigt 1900-tal och övriga byggnader är från 1935 och framåt.

De närliggande fastigheterna inom kvarteret har övervägande putsfasader i varierande utförande och en ljus kulörskala.



Byggnaderna inom kvarteret har 1-3 våningar. På andra sidan Edsgatan har byggnaderna 2-4 våningar.

Enligt Bebyggelsemiljöprogrammet består hela centrala Vänersborg av byggnader mellan 1-4 våningar, undantaget kyrkan och vattentornet. Byggnadshöjden redovisas dock inte. Resedan 4, på andra sidan Torget har 4 våningar, men är ca 23 meter till nock, vilket motsvarar ett modernt 6-våningshus.

Planförslag

Bostadshuset mot Edsgatan föreslås mot gatan ha en fasad i slätputs som ges en uppdelning med horisontellt vilande verkan i olika ljusa fasadkulörer samt med varierande byggnadshöjd. Även balkongers placering i ett uniformt mönster samt med ett lätt utförande med glasade fronter hjälper till att ge en nödvändig linje i gatuperspektivet. Första våningen kan ges ett tyngre uttryck med hjälp av en något mörkare kulör och en horisontell rusticering i fasadmaterialet. På taket till de lägre husdelarna föreslås generösa, gröna takterrasser.

Byggrätten som vetter mot Edsgatan får bestämmelsen f_1 - Ny bebyggelse skall utformas med hög arkitektonisk kvalitet och särskild hänsyn till omgivningens karaktärsdrag. Fasad mot gata ska utföras i trä eller puts. Fasadens kulör och fönsterutformning ska anpassas till omgivande bebyggelse. Den befintliga byggnaden mot Drottninggatan förses med en varsamhetsbestämmelse – k_1 – Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet och särskild hänsyn till omgivningens karaktärsdrag. Fasad mot gata ska utföras i trä eller puts. Fasadens kulör och fönsterutformning ska anpassas till omgivande bebyggelse. Även utökad bygglovsplikt införs för byggnaden mot Drottninggatan – a_1 – med innebörden att bygglov krävs för underhållsåtgärder på fasader, yttertak, fönster och dörrar.



Vy från Edsgatan. Illustration med intelligande byggnad med fullt utnyttjad byggrätt. Bild: Contekton Arkitekter



Vy från Edsgatan. Illustration med nuvarande intelligande byggnad. Bild: Contekton Arkitekter



Elevation längs Edsgatan

Fornlämningar

Fastigheten ligger inom fornlämning Vänersborg 87, som utgörs av stadslager. Det innebär att alla markingrepp eller övertäckning av nya ytor kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen (KML). Vid schaktning kommer ett tillstånd att förenas med krav om arkeologisk undersökning, vilket i ett första skede kommer att ske i form av en arkeologisk förundersökning. Graden av påverkan i form av exempelvis befintlig källare etc. under nuvarande hus kommer att påverka behovet och omfattningen av det arkeologiska arbetet.

PLANFÖRSLAG

Upplysning anges på plankartan om att det krävs tillstånd från Länsstyrelsen för ingrepp i fornlämning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur, mark- och vattenförhållanden

Mark och vegetation

Inom kvarteret Misteln är marken till största delen hårdgjord. På fastigheten Misteln 22 finns enstaka träd och buskar, men inga gröna ytor. Gården består av asfalterad inlastning- och parkeringsyta.

Planförslag

I samband med uppförande av nya bostadshus kommer gården att göras om till friyta för de boende. Inlastning flyttas till Drottninggatan och parkering till källargarage.



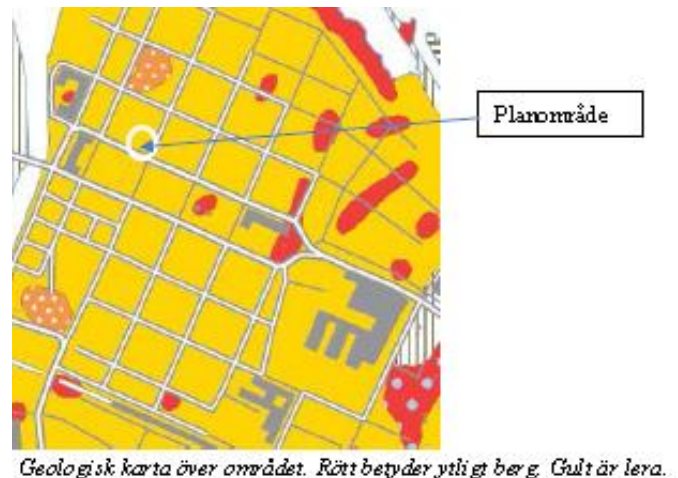
Exempel på Situationsplan för utformning av gårdsytan. Bild: Contekton Arkitekter

Geotekniska markförhållanden och radon

Planområdet är i princip bebyggd i sin helhet och i övrigt hårdgjord med asfalterade ytor. Marken är helt plan utan någon lutning. Statens geotekniska instituts inventering av lutningsförhållanden inom kommunens tätorter redovisar att marken utgörs av "övriga lerområden". Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta ligger området inom "postglacial lera" och marken består av ett tunt lager lera (1-4 meter) på berg. Utifrån översiktlig stabilitetssynpunkt bedöms inte finnas något hinder för nybebyggelsen.

Belastningen från den planerade byggnaden kommer att bli ojämn på grund av varierande våningsantal. Lerans sättningsegenskaper kommer att behöva undersökas för att klarlägga lämplig grundläggning. Dessa frågor är dock inte avgörande för planskedet utan kan lämpligtvis hanteras i ett detaljprojekteringsskede.

Området utgör normalriskområde för radon enligt kommunens översiktliga radonutredning. Vid prövning av bygglov beaktas att byggnader får ett radonskyddande utförande.



Markföroreningar

En kemptvätt fanns under 1950 – 1980-talet på fastigheten Misteln 12 ca 50 meter västerut i förhållande till planområdet. Kemptvätten är riven och sedan början av 90-talet finns en ny byggnad på fastigheten. En tidigare genomförd miljöteknisk undersökning inom Misteln 12 påvisade inga eller endast spår av klorerade lösningsmedel i inomhusluft respektive porluft. Structor Miljö Väst AB (rapport 1116-2013, 2016-10-18) har genomfört en ny miljöteknisk undersökning för att klarlägga eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel inom planområdet.



Terrängen i området lutar västerut varför grundvattnet i området sannolikt strömmar västerut mot Göta älv. Sannolikheten för att ev föroreningar spridits från Misteln 12 till planområdet bedöms därmed som mycket liten. Dels förekommer inget grundvatten i leran, dels strömmar grundvattnet i berg sannolikt västerut. Provtagningar har gjorts avseende porluft (porgas i mark), inomhusluft, dag-, spill- och dricksvatten.

Inga klorerade lösningsmedel har påvisats i analyserade prover. Structor bedömer sammanfattningsvis att marken inom planområdet inte är påverkad av klorerade lösningsmedel. Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder bedöms erfordras.

Översvämningsrisker

Området är inte utpekad som översvämningshotat i kommunens Översvämningsprogram, 2014-02-21.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av en byggnad i tre våningar innehållande verksamheter för handel och kontor mot Drottninggatan. Mot Edsgatan finns en byggnad för verksamheter i ett plan, samt en lucktomt tillika infart till fastighetens gård. På gården finns sammanhängande gårdsbebyggelse. Hörnhuset Drottninggatan/Edsgatan ingår inte i planområdet.



Misteln 22 (Drottninggatan)



Misteln 22 (Edsgatan)

Bostäder

Gällande plan tillåter bostäder längs Drottninggatan och Edsgatan, men inga bostäder finns idag inom planområdet.

Planförslag

Mot Edsgatan föreslås att efter rivning av gatubyggnaden och delar av gårdsbebyggelsen uppföra en bostadsbyggnad i 5-6 våningar, med två trapphus, totalt ca 30 lägenheter med varierande lägenhetsstorlekar. Från gatan nås fastighetens gård via en körbar genomgångsport. I husets källare planeras parkeringsgarage och förråd för husets boenden samt tekniska utrymmen. Garaget nås från Edsgatan via nedfart. Första bostadsplanet beräknas ligga ca ett ½ våningsplan över gatan/gården.

På gården blir det möjligt att uppföra ett mindre bostadshus i två våningar.

Precis som i gällande detaljplan kommer bostäder att tillåtas mot Drottninggatan, dock ej i gatuplan. Byggnadshöjden anpassas till den nuvarande byggnadens befintliga höjd.

Verksamheter

I befintlig byggnad mot Drottninggatan finns verksamheter för handel i gatuplanet (plan 1) samt kontorsverksamhet i plan 2 och 3. Verksamheten innehåller i plan 1 även lokaler med förbindelse till gårdsbyggnader. Motsvarande utbredning finns också i en källarvåning.

Planförslag

För att värna stadslivet längs kulturaxeln tillåter inte planförslaget bostäder i gatuplan mot Drottninggatan. Istället föreslås fortsatt användning för handel där viss ombyggnad/renovering kan förekomma. Befintliga verksamhetslokaler i gårdsbyggnader och i källare kommer delvis att rivas för parkeringsgaraget och den nya gårdsmiljön för bostadshuset utmed Edsgatan. Planen medger centrumändamål vilket innebär att verksamheter i gatuplan mot Edsgatan inte hindras av planen.

Tillgänglighet

Planområdet och den närmaste omgivningen runtomkring är mycket plant utan några direkta nivåskillnader. Området har en mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik och ligger i ett centralt läge med närhet till offentlig och kommersiell service. Grundförutsättningarna för att åstadkomma lättillgängliga och funktionella bostäder för människor med funktionsnedsättningar är mycket god. Eventuellt skapas möjlighet till parkeringsplatser för funktionsnedsatta inne på gården.

Service

Området ligger i centrala Vänersborg med gångavstånd till ett stort utbud av kommersiell och offentlig service.

Närmaste förskola är Gasverksgatans förskola som ligger på cirka 500 meters avstånd från planområdet. Närmaste grundskola är Norra skolan på cirka 400 meters avstånd. Nordstans Vårdcentral finns på Residensgatan.

Rekreation

Friytor och grönområden

I anslutning till planområdet ligger parken Plantaget och kvarteret med kyrkan och omgivande park. Endast 400 meter bort ligger Skräckleparken som erbjuder långa promenadstråk längs med stadens norra strand.

Om en tomt ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska man i första hand ordna friyta, enligt 8 kap 9 § PBL.

Planförslag

Eftersom bullervärden vid Drottninggatan överstiger rekommenderade nivåer är det särskilt viktigt att de boende har tillgång till en tyst gårdssida som upplevs attraktiv att vistas på. Enligt planförslaget ska en yta på cirka 700 kvm bevaras som friyta. Endast mindre komplementbyggnader får uppföras. Parkeringsplats för rörelsehindrade tillåts på gården, i övrigt ska parkeringsbehovet tillgodoses under mark.



Exempel på hur innergården kan se ut.

Bild: Contekton Arkitekter



Trafik och kommunikationer

Kollektivtrafik

Planområdet ligger på cirka 800 meters gångavstånd från resecentrum och centralstation där mycket goda kollektiva förbindelser finns. Från resecentrum avgår både stadslinjer och regionaltrafik. I direkt anslutning till planområdet, vid Drottninggatan, finns ytterligare en busshållplats för stadstrafik.

Gång- och cykelvägar

Planområdet ligger nära huvudcykelstråket längs Kungsgatan. Inom centrum finns goda möjligheter att ta sig fram till fots och med cykel.

Bilvägar

Planområdet ligger i anslutning till Drottninggatan och Edsgatan.

Utfarter, parkering och varumottagning

Vänersborgs kommun har en parkeringsnorm som antogs av byggnadsnämnden 1 mars 2016 (§ 20). Parkeringsnormen reglerar hur många parkeringsplatser för bil respektive cykel som bör krävas vid planläggning och bygglovsprövning inom kommunen. När det gäller bostäder utgår normen från antal bostadslägenheter och storlek på dessa (se tabell nedan). Om lägenhetsfördelningen inte är känd i tidiga skeden av planeringsprocessen, får man utgå från en skattad, rimlig och realistisk lägenhetsfördelning. Vid bygglovsgranskningen kommer kravet på parkeringsplatser att utgå från verkligt antal lägenheter som redovisas i ansökan.

För flerbostadshus finns parkeringsnorm för cyklar och minst 2/3 av platserna bör vara väderskyddade. Man bör beakta behovet av att skapa utrymmen även för cykelkärror och lådcyklar etc. inomhus då intresset för dessa ökar och de är vanliga i länder med mer cykling.

För bilparkering i flerbostadshus görs åtskillnad mellan bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter, med hänvisning till att bilinnehavet generellt sett är lägre hos hyresrättsinnehavare.

Parkeringsnorm för bostäder – flerbostadshus

	Cykelparkering antal platser/ lägenhet	Bilparkering antal platser/lägenhet	
		bostadsrätt	hyresrätt
Flerbostadshus Små lägenheter 1-2 rok	1,5*	0,5**	0,4**
Flerbostadshus Större lägenheter ≥ 3 rok	2,5*	1,0**	0,8**

*) Minst 2/3 av cykelplatserna bör vara väderskyddade.

**) Minst 1/5 av bilplatserna ska vara disponibla för besökare.

Ur Parkeringsnorm 2016

Det finns möjlighet att sänka parkeringsnormen i enskilda projekt med hänvisning till särskilda åtgärder som till exempel samnyttjande, bilpooler eller så kallat bilfritt boende.

Grundprincipen är att behov av bil- och cykelparkering i första hand ska lösas inom kvartersmark. Centrum utgör ett undantag där allmän platsmark till viss del kan behövas för att tillgodose parkeringsbehoven.

Idag sker inlastning till befintlig verksamhet från gården, med in- och utfart mot Edsgatan. På gården finns även cirka 15 parkeringsplatser.

På andra sidan Drottninggatan finns en stor kommunal parkeringsyta.

Planförslag

Parkering för de boende anordnas i parkeringsgarage som har anslutning till byggnadernas trapphus. Parkeringsnormen för de boende bedöms klaras med källarparkeringen, medan gästparkering hänvisas till gatuparkering. Utfart sker från parkeringsgaraget till Edsgatan. Enstaka platser för fordon för funktionshinder kan bli aktuellt att förlägga på gården.

Varumottagning för handelsverksamheter ordnas från Drottninggatan.

Hälsa, säkerhet och störningar

Tillgänglighet med räddningsfordon

Tillgängligheten för räddningsfordon behöver säkerställas till gården eftersom avståndet till planerad bostadsbebyggelse inne på gården från Edsgatan överskrider 50 meter. Dessutom har hel del lägenheter i den nya byggnaden mot Edsgatan fönster endast mot

gården, vilket också talar för vikten av att kunna angöra gården med brandbil. Den tänkta porten från Edsgatan in på gården behöver därför dimensioneras så att även en brandbil kan passera, vilket innebär att en bredd på 3 meter och en fri höjd på 4 meter behöver säkerställas för en körbar passage från Edsgatan till gården. Ett garage under marknivå kommer att anläggas, vilket innebär att bärigheten på garagetaket behöver vara tillräckligt för att tåla vikten av ett räddningsfordon.

Planförslag

En planbestämmelse införs om att en körbar passage ska finnas till gården med en höjd av minst 4 meter och bredd 3 meter. Vidare anges att parkering ska anordnas under mark och att garagetaket ska ha en bärighet motsvarande ett axeltryck av 100 kN.

Buller

Från och med den 1 juni 2015 gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 60 dBA.

Förordningen föreskriver vidare att om riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån utomhus (55dB(A)) ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats (70 dB(A)) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00. Utomhusnivåerna är frifältsvärden, d v s utan inverkan av eventuella egna reflekterande ytor.

BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen. Dessa riktvärden tillsammans med kraven för buller inomhus hämtade från Boverkets Byggregler (BBR22) redovisas i tabell 1.

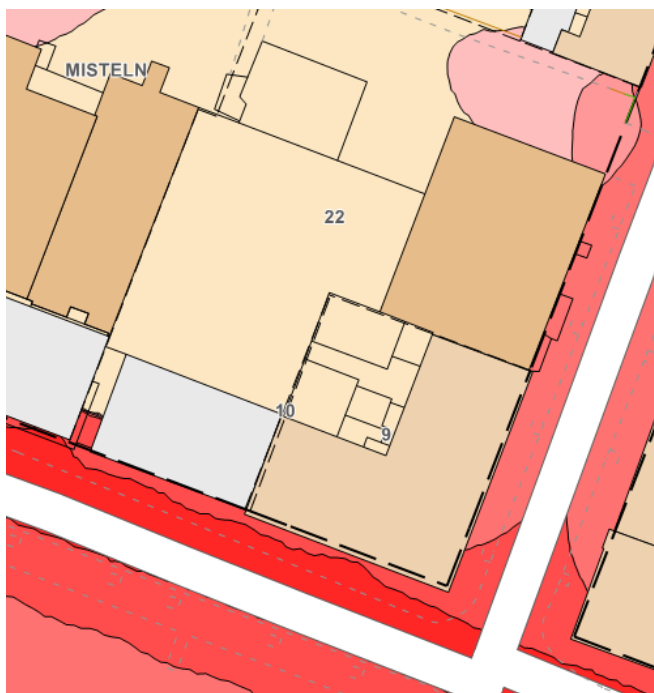
Plats	$L_{pAeq,24h}$, dB	L_{pAFmax} , dB
Utanför fönster	55	-
Vid uteplats	50	70
Inomhus i utrymmen för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
Inomhus i utrymmen för matlagning och personlig hygien	35	-

Tabell 1: Kravvärden och riktlinjer för trafikbuller för bostäder.

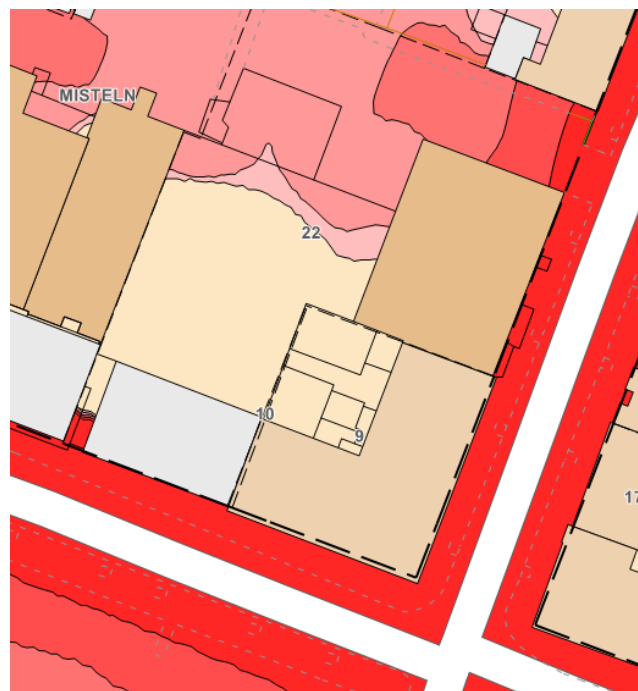
Bullerkällorna är hänförliga till vägtrafiken på främst Drottninggatan men även i viss utsträckning på Edsgatan. De bullerberäkningar som gjorts inom kommunens tätort baserar sig på framtida beräknade trafikmängder och en uppskattad andel tung trafik.

När det gäller de ekvivalenta respektive maximala bullernivåerna ser beräkningarna ut enligt följande:

Enligt beräkningarna är ljudnivån vid fasad mot Edsgatan cirka 55-60 dBA ekvivalent och cirka 80 dBA max. Mot Drottninggatan beräknas bullernivåerna vara cirka 60-65 dBA ekvivalent och cirka 80 dBA max.



Ekvivalenta ljudnivån



Maximala ljudnivån

Mot bakgrund av att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider krävs att minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och där 70 dBA maximal ljudnivå inte

överskrids mellan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta kan uppnås genom att ljudnivån på gården, där uteplats kan anordnas, inte uppnår dessa värden.

Planförslag

En planbestämmelse anger att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot gården.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp. Reningsverket i Vänersborg börjar nå sin maximala kapacitet för vad det nuvarande tillståndet medger. Kapaciteten idag är cirka 28500 p/e (2000 kg BOD₇/dag) och antalet anslutna är cirka 27500 p/e (1800 kg BOD₇/dag). Ett nytt miljötilstånd för att öka kapaciteten från dagens 28500 p/e till 45000 p/e kommer att sökas. Denna process kan förväntas ta några år. När det gäller vattenverket och dricksvattenförsörjningen är situationen kapacitetsmässigt betydligt bättre. Möjligheterna att producera mer vatten än för dagens behov samt för pågående planläggning i ett medellångt perspektiv är mycket goda.

Dagvatten

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

Planområdet är i nuläget helt hårdgjort. Mer grönska och markbeläggningar som fördröjer kommer i viss mån att fördröja och minska avledningen av dagvatten från området.

Planförslag

Ökning sker av andelen ytor som fördröjer och i viss mån renar dagvatten, framförallt genom ny gårdsyta på terrassbjälklag, grönska på innergården och takterrasser på bostadshuset mot Edsgatan.

Energiförsörjning, tele- datakommunikationer

Inom planområdet finns ledningar för fjärrvärme och kabel för tele och IT.

Avfallshantering

Planförslag

Miljöhus för hushållsavfall, papper samt glas- och plastförpackningar föreslås på den nyanlagda gården med förbindelse till Edsgatan via genomgångsporten.

KONSEKVENSER

Konsekvenser rörande riksintressen och andra allmänna intressen

Planförslaget berörs av riksintresse för kulturmiljövården vilken bland annat ska värna residensstadens planmönster och kulturaxeln. Planförslaget medger ny bebyggelse inom ett befintligt kvarter och bryter inte med det rätvinkligna rutmönstret. Högre bebyggelse tillåts mot Edsgatan, men inte mot kulturaxeln. Riksintresset för kulturmiljövården bedöms sammanfattningsvis inte påverkas negativt. Påverkan och dess konsekvenser beskrivs mer utförligt i avsnittet ovan om riksintressen och kulturmiljövården.

Avstämning mot miljökvalitetsnormer

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

Vattnet i Vänern har god ekologisk status. Dagvattnet inom planområdet ska så långt möjligt tas om hand lokalt och i övrigt är ambitionen att fördröja och minska dagvattnet innan det når det kommunala ledningssystemet. Den nya detaljplanen medför inte att Vänerns ekologiska status försämras.

Avstämning mot lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 24 februari 2016 antagit *Miljöprogram 2030* som utgör Lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Texterna för respektive område beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområdena och delmål.

Fokusområde	Delmål	Bedömning av detaljplanens konsekvenser
Grönskande stad och land	Levande skogar	0 Frågan är inte relevant för denna plan
	Närodlat och artrikt	0 Grönskan inne på gården kommer att öka, vilket marginellt gynnar artrikedomen.
	Hälsofrämjande miljöer	0 Läget är bullerutsatt, men å andra sidan gång- och cykelvänligt och nära till kollektivtrafik. En attraktiv gårdsmiljö skapas.
	Naturen runt knuten	+ Fler invånare kan bo vattennära, utan att tillgängligheten för andra minskar.
	Hushållning med naturresurser	+ Exploateringen är samlad kring befintlig infrastruktur.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	0 Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning.
	Vatten att lita på	0 Planen bör inte medföra ökade utsläpp och inga vattentäcker berörs.
	Tryggad vattenförsörjning	0 Området kan försörjas med kommunalt vatten.
	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	0 Frågan är inte relevant för denna plan.

	<i>Dagvatten renas lokalt</i>	+	<i>Exploateringen möjliggör ökat lokalt omhändertagande jämfört med idag.</i>
Trygg miljö för stora och små	<i>Leka och lära</i>	+	<i>Ny lekplats på gården.</i>
	<i>Kunskapskommun</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Användningen av farliga ämnen minskar</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Hållbara inköp</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Minskat avfall</i>	0	<i>Inga särskilda åtgärder för detta i planen.</i>
	<i>Renare, tystare och säkrare</i>	0	<i>Läget är bullerutsatt, men å andra sidan gång- och cykelvänligt och nära till kollektivtrafik.</i>
	<i>Ozon och strålning</i>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
Klimatsmart i alla led	<i>Renare och smartare energi</i>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Lokalproducerad el</i>	0	<i>Frågan är inte relevant för denna plan.</i>
	<i>Hållbar konsumtion och livsstil</i>	0	<i>Frågan hanteras inte i detaljplan.</i>
	<i>Omställning av transporter och resvanor</i>	+	<i>Bostäderna ligger centralt och nära kollektivtrafik.</i>
	<i>Hänsyn till ett förändrat klimat</i>	+	<i>Bostäder byggs i läge utan översvämningsrisk.</i>

Ytterligare miljökonsekvenser

En förtätning och komplettering i centrala lägen ger goda förutsättningar för miljövänliga transporter till arbete, service och fritidsaktiviteter. Detta är viktigt för att bidra till att uppnå miljö kvalitetsmålet om begränsad miljöpåverkan. I de regionala tilläggs målen finns en ambition om att kraftigt minska utsläppen av växthusgaser, som bidrar till den globala uppvärmningen. Ett boende i centrala lägen med bra kollektivtrafik och närhet till viktiga målpunkter minskar bilberoendet väsentligt.

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning inom befintlig kvartersstruktur innebär bra utnyttjande av redan byggd infrastruktur och service, vilket medför låga utbyggnadskostnader för kommunen.

Sociala konsekvenser

Inom planområdet finns verksamheter i gatuplan och källare, bland annat i byggnaden mot Edsgatan, som planeras att rivas för att göra plats åt nya bostäder. Om byggnaden rivs kommer dessa verksamheter att behöva flytta. Även verksamheterna i gårdsbyggnaden kan komma att påverkas, om delar av lokaler rivs.

Dessa förändringar är möjliga även med gällande detaljplan. För att värna stadsmiljön tillåts inte bostäder i gatuplan mot Drottninggatan. Centrumverksamhet tillåts i hela planområdet.

Barnperspektivet

Planförslaget ställer krav på att det ska finnas en bostadsgård med plats för utevistelse och planteringar. På bostadsgården finns goda möjligheter för att ordna lekplats. Utemiljön nära bostaden är särskilt viktig för de mindre barnen.

Planområdet ligger nära Plantaget och Skräckleparken med stora friytor för lek och social samvaro.

Omgivningspåverkan

Mot Edsgatan kommer byggrätten att ökas från nuvarande 3 våningar till en maximal nockhöjd på 21,5 meter. Detta medför att den närmaste bebyggelsen dels öster om, på motsatta sidan av Edsgatan, och dels norr om, mot Kronogatan, kommer att få en ökad skuggning och minskad solinstrålning. Detta kommer att upplevas negativt av de boende eftersom de berörda lägenheterna kommer att få sämre ljusinsläpp och upplevas mörkare under delar av dygnet. Edsgatan, norr om



torget, är en relativt bred gata med trädallé mellan körbana och gångbana. Gatan är drygt 18 meter bred, vilket gör att gaturummet i sig är ganska luftigt och öppet. Kvarteret Kastanjen, öster om Misteln 22, ligger dessutom i anslutning till torget och Plantaget, vilket gör att kvartersstrukturen öppnar upp sig söderut. Den öppna orienteringen söderut gör också att ljuset och solinstrålningen till Edsgatan under dagtid inte påverkas alls av den nya bebyggelsen. Skuggningen uppstår först sent på eftermiddagen, när solen står mer i väster, och främst under vår och höst när solen når högre över den övriga befintliga bebyggelsen. Under vintertid blir effekten inte lika påtaglig, för varken bebyggelsen norr eller öster om Misteln 22, eftersom antalet soltimmar är väsentligt färre än under sommartid. Under sommartid blir skuggningseffekten mindre eftersom solen ”när högre upp på himlen”. En positiv effekt är att gårdsmiljön kommer att få ett väsentligt lyft jämfört med förhållandena idag, vilket även gagnar övriga fastigheter inom kvarteret Misteln.

Bilderna nedan är en vy från söder och visar skuggningen mot öster på eftermiddagen klockan 16.00 den 15 juni respektive 1 maj. Byggnadens höjd är högsta nockhöjd på 21,5 meter, dvs med den reviderade höjden från 24 till 21,5 meter efter granskningen.



Vid detta klockslag varken på våren eller sommaren har det ännu uppstått någon skuggning mot fasaderna på motsatta sidan av Edsgatan. Skuggningseffekten uppstår således först sent på eftermiddagen när solen är på väg ner i öster.

Bilderna nedan visar hur skuggningen blir norrut den 15 juni och 1 maj kl. 13.00.



Skuggeffekten mot norr innebär främst att gårdsmiljön blir skuggad under dagtid. Någon direkt skuggning mot lägenheter uppstår inte av den nya byggnaden. På eftermiddagen och kvällen påverkas inte bebyggelsen i norr alls.

Planförslag

Efter samråd och granskning har ställningstagandet gjorts, bl a för att minska påverkan på omgivningen, att höjden på huset minskas med en våning genom att sänka nockhöjden från 24 till 21,5 meter och med motsvarande förändring vid gavlarna mot norr och söder.

Fastighetskonsekvenser

Inga fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark. Inga rättigheter och gemensamhetsanläggningar är heller berörda. För det aktuella planområdet som omfattar fastigheten Misteln 22 uppkommer ändrade byggrätter mot Edsgatan och på gården. Mot Drottninggatan sker ingen förändring avseende byggrättens omfattning och vissa varsamhetsbestämmelser påförs.

MILJÖBEDÖMNING

Krav på miljöbedömning

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

Enligt 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen ska oavsett vad som följer av andra stycket en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för tio uppräknade verksamheter.

Behovsbedömning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 12 § och 13 § Miljöbalken göras.

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

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område eller påverkar något Natura 2000-område indirekt.

Ställningstagande och motivering

Sammantaget är det aktuella planområdet ett redan ianspråktaget och exploaterat markområde och det tillkommande kommer inte att ta mer mark i anspråk. Planområdet hyser inga natur- eller friluftsvärden. Däremot ingår planområdet i en mycket värdefull kulturmiljö. På grund av det centrala läget är området även bullerutsatt mot gatumiljöerna. De åtgärder som vidtas för att förhindra skadlig påverkan på kulturmiljön och att förebygga olägenheterna för människors hälsa med hänsyn till buller, medför att planens möjliga betydande miljöpåverkan minimeras.

Byggnadsförvaltningen bedömer således sammanvägt att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas. Planens konsekvenser framgår av planhandlingarna.

Samråd med Länsstyrelsen

Samråd med Länsstyrelsen om behovsbedömningen har skett i samband med samrådet för detaljplanen. Länsstyrelsen har i sitt yttrande, daterat 2016-09-19, bedömt att planens genomförande inte kan antas nedföra betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

Planbeskrivningen ska redovisa genomförandefrågor när det gäller de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser genomförandet får för fastighetsägare och andra berörda. Planbeskrivningen har ingen bindande rättsverkan utan är en vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Plankartan och planbestämmelserna utgör detaljplanens juridiskt bindande föreskrifter.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2014:900)

Antagande av detaljplanen föreslås ske i Kommunfullmäktige.

Tidplan

- Samråd har skett i augusti/september 2016. Samrådet avser ett första förslag, och är ett tillfälle för sakägare och berörda att komma med synpunkter och ändringsförslag. Inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse och förslaget omarbetas med utgångspunkt från synpunkterna.
- Granskning har skett i november/december 2016. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Planförslaget överlämnas för antagande under januari 2017 och kan antas av Kommunfullmäktige under våren 2017.
- Planen vinner laga kraft våren 2017 om antagandebeslutet inte blir överklagat eller någonting oförutsett inträffar.
- Planen överklagades till mark- och miljödomstolen och därefter till Mark- och miljööverdomstolen för prövning, överklagandet avslogs.

Planen vann laga kraft 31 oktober 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen som hör till detaljplanen. Fastigheten Misteln 22, som i sin helhet utgör hela planområdet, är i privat ägo.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman, vilket innebär ett formellt ansvar för iordningsställande, drift och underhåll av de utpekade allmänna platserna. För utbyggnad och drift av anläggningar inom kvartersmark ansvarar exploatör/enskilda fastighetsägare.

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark och ingen kommunägd mark. All mark är kvartersmark. Övriga platser och tekniska anläggningar inom kvartersmark förvaltas av fastighetsägaren. Respektive ledningsägare ansvarar för ledningar inom och i anslutning till planområdet/kvartersmarken. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med fastighetsägaren om hur ledningarna påverkas. Avtal beträffande eventuell omläggning av ledningar ska tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren där frågor om kostnader, utförande och ansökan om ledningsrätt regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

All markareal är i privat ägo och ingår i befintlig fastighet. För genomförandet av planen krävs ingen förändring av fastighetsindelningen. Eventuell förändring av fastighetsindelningen sker på initiativ av fastighetsägaren genom ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Tomtindelning

Utöver stadsplan 1580K-65 gäller även stadsplan 1580K-138 på en liten del av Misteln 22 och en tomtindelning, 1580K-B1/1959, över Misteln 9, 10 och 22. Tomtindelningen upphör automatiskt tillsammans med övriga bestämmelser i de tidigare planerna som ersätts med den nya detaljplanen

Gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

När flera fastigheter använder samma infartsväg eller ledning för sin försörjning av vatten, avlopp, etc., bör en gemensamhetsanläggning bildas som delar upp ansvaret för skötsel och kostnader mellan de ingående fastigheterna.

Inom planområdet finns en ledningsrätt. Inom det upplåtna området får inte fastighetsägaren utan medgivande av ledningshavaren, riva byggnader, ändra marknivå, uppföra byggnad eller annan anläggning samt plantera träd och buskar eller vidta annan åtgärd som avsevärt försvårar eller fördyrar tillsyn, reparation eller ombyggnad av värmekulverten.

Tekniska frågor, utredningar

Parkering

Boendeparkering anordnas inom planområdet i kvartersmark. Besöksparkering hänvisas till gatuparkering.

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till kommunens ledningar. VA-utredning är inte utförd.

Dagvatten

Dagvattnet avleds till de kommunala dagvattenledningarna i likhet med förhållandena idag. Avrinningen kommer att fördröjas något eftersom grönska kommer att tillföras på gården.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas inom fastigheten i samråd med kommunen. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns på Hamngatan 27. Grovavfall och farligt avfall lämnas på återvinningscentralen Holmängen.

Geoteknik

Geoteknisk undersökning är inte utförd. Geoteknisk bedömning krävs i samband med bygglovsprövning för att definitivt kunna bestämma lämplig grundläggning.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhetsbestämmelser införs för den befintliga byggnaden mot Drottninggatan och för den nya byggnaden mot Edsgatan med anledning av de höga kulturmiljövärdena inom riksintresset för kulturmiljö.

Administrativa frågor

Lovplikt

Planen medför utökad lovplikt för att säkerställa att underhållsåtgärder sker med beaktande av kulturhistoriska värden mot Drottninggatan.

Genomförandetid

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för att ta fram detaljplanen beräknas översiktligt bli 197 000 kronor.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Rivningsförbud kan enligt 14 kap 7 § plan- och bygglagen ge rätt till ersättning om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Skyddsbestämmelser kan enligt 14 kap 10 § plan- och bygglagen ge rätt till ersättning om skadan medför att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten. Kommunen anser att fastighetsägaren inte har rätt till ersättning. Fastighetsägaren har två år från detaljplanens laga kraft datum att väcka talan om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

Varsamhetsbestämmelser ger inte rätt till ersättning.

Detaljplanen för Misteln 22 innehåller inget rivningsförbud eller skyddsbestämmelser. Vissa varsamhetsbestämmelser har föreskrivits. Dessa föranleder ingen ersättningsskyldighet.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder inom sin kvartersmark och de utgifter som är förknippade med dessa åtgärder.

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Matti Lagerblad
Planarkitekt