



Ändring av del av stadsplan nr 276 för handelsområde mm öster om kv Lärkan, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 16 maj 2023 BN § 48

Upprättad: juni 2023

Reviderad: september och oktober 2023

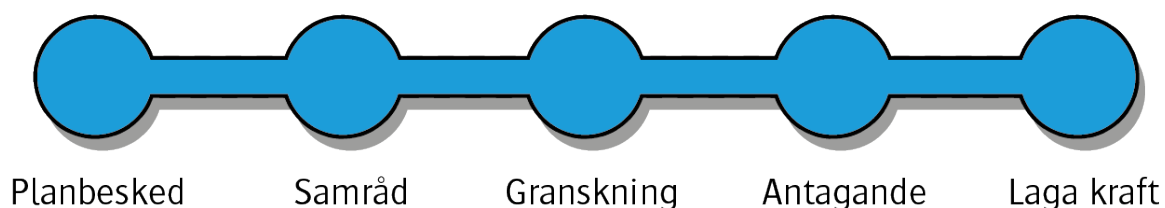
Antagen: BN 2023-10-31 § 118

Laga kraft: 2023-11-24

Den ursprungliga planen består av en plankarta, bestämmelser och en beskrivning. I samband med denna ändring görs en ny plankarta med samtliga planbestämmelser som gäller för området samt en beskrivning av ändringen (detta dokument).

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 tolkning av planen. Planbeskrivningen har upprättats enligt boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL). Figuren nedan illustrerar planprocessen och visar i vilket skede detaljplanen befinner sig. Planarbetet 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.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning för ändringen
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1975-08-01
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN | 4 |
| BESKRIVNING | 4 |
| FÖRÄNDRINGAR | 4 |
| ÄRENDEINFORMATION | 4 |
| GENOMFÖRANDETID | 5 |
| ÄNDRING AV STADSPLAN | 5 |
| GRÄNSER | 6 |
| ALLMÄN PLATS | 6 |
| KVARTERSMARK | 7 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 8 |
| KOMMUNALA PLANER | 8 |
| NYA FÖRUTSÄTTNINGAR | 9 |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 10 |
| MOTIV TILL REGLERING | 10 |
| KONSEKVENSER | 11 |
| BARNPERSPEKTIV | 11 |
| FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER | 11 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 11 |
| MILJÖ | 12 |

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig handelsverksamhet inom fastigheten Kajan 1, genom att öka byggrätten och minska mark som inte får bebyggas (prickmark).

BESKRIVNING

Förändringar

Bebyggelsen på fastigheten Kajan 1 består av en byggnad med total byggnadsarea av 1000 m² med tillhörande parkeringsytor. Infarten från Marierovägen är gemensam med det angränsade parkeringsområdet som ligger norr om fastigheten Kajan 1. I gällande stadsplan ligger byggrätten för byggnaden i fasadliv, vilket innebär att tillbyggnader och komplementbyggnader inte kan godtas. Enligt stadsplanen är övrig mark inom fastigheten mark som inte får bebyggas (prickmark).

Planändringen består i en utökning av byggrätten från 1000 m² till 1700 m² byggnadsarea, samtidigt som prickmarken minskas ned. Byggnadshöjden ersätts med nockhöjd på 4,7 meter vilket är anpassat till den befintliga byggnaden och bestämmelsen om taklutning tas bort. Bestämmelse om utfartsförbud tas bort då bestämmelsen numera inte får anges i planområdesgränsen. Planförslaget syftar inte till att ändra tillfart för fastighet Kajan 1. Upphävandet av utfartsförbudet medför ingen förändringen i praktiken då utfart mot Marierovägen kan regleras genom lokala trafikföreskrifter.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 16 maj 2023 § 48 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av del av stadsplan nr 276 för handelsområde mm. Ändringen berör fastigheten Kajan 1 som är belägen nära vattentornet i Torpaområdet och omsluts av Marierovägen och gång- och cykelväg. Väster om fastigheten Kajan 1 angränsar Marierovägens förskola.



Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd sommaren 2023. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning under september och oktober 2023. Granskningen gäller ett reviderat förslag. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut för antagande.
- Byggnadsnämnden antar planen i oktober 2024.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

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.

Ändring av stadsplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Den gällande stadsplanen anger att fastigheten Kajan 1 ska

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

| Bestämmelser stadsplan 276 | Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget) | | Kommentar |
|--|---|---|---|
| Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål. | H | Detaljhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. | Ingen ändring |
| Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. |  | Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. | Förändring: Delar av prickmark tas bort, detta för att ge utökad byggrätt. |
| På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. | h ₁ | Högsta nockhöjd är 4,7 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p | Byggnadshöjden på 4 meter ersätts med nockhöjd på 4,7 meter. |
| På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger. | | Upphävs. | Förändring: Bestämmelsen bedöms inte nödvändig. |
| I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger utfart eller annan utgång mot gata. | | Upphävs. | Förändring: Bestämmelse får numera inte anges i planområdesgränsen. |
| | e ₁ | Största byggnadsarea är 1700 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. | Tillagd bestämmelse: Bestämmelse syftar till att begränsa storleken och behålla flexibilitet inom fastigheten. |

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1). I ÖP finns för aktuellt område ett utredningsområde för buller (S3) samt en hinderfri inflygningszon (S7) utpekad.

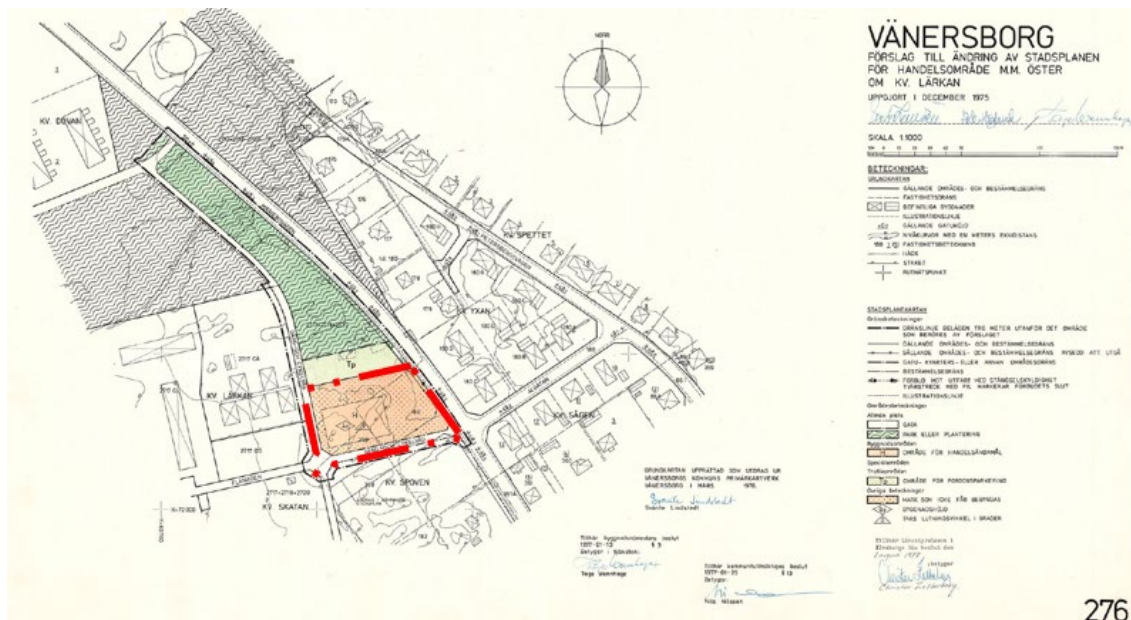
Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och marken bedöms vara lämplig för exploatering.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön 2023 (FÖP), antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023, redogör att planområdet ligger inom område för blandstad eller bostadsbebyggelse, B3. Huvudsaklig markanvändning för B3 ska vara bostäder, gärna med mindre butiker, förskolor och annan service samt parker och andra grönområde. Planerad utveckling följer således intentionerna i FÖP.

Gällande stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 276 från 1977 med avsikten att möjliggöra en handelslokal vid Marierovägen. För fastigheten Kajan 1, är markanvändningen enligt gällande stadsplan avsedd till handel. Bygggrätten regleras med en byggnadshöjd på 4 meter, största taklutning på 5 grader och en stor del av fastigheten är mark som inte får bebyggas (prickmark). Stadsplanen innehåller också en bestämmelse om utfartförbud mot Marierovägen.



Gällande plankarta för stadsplan nr 276, röd avgränsning visar den del som avses ändras.

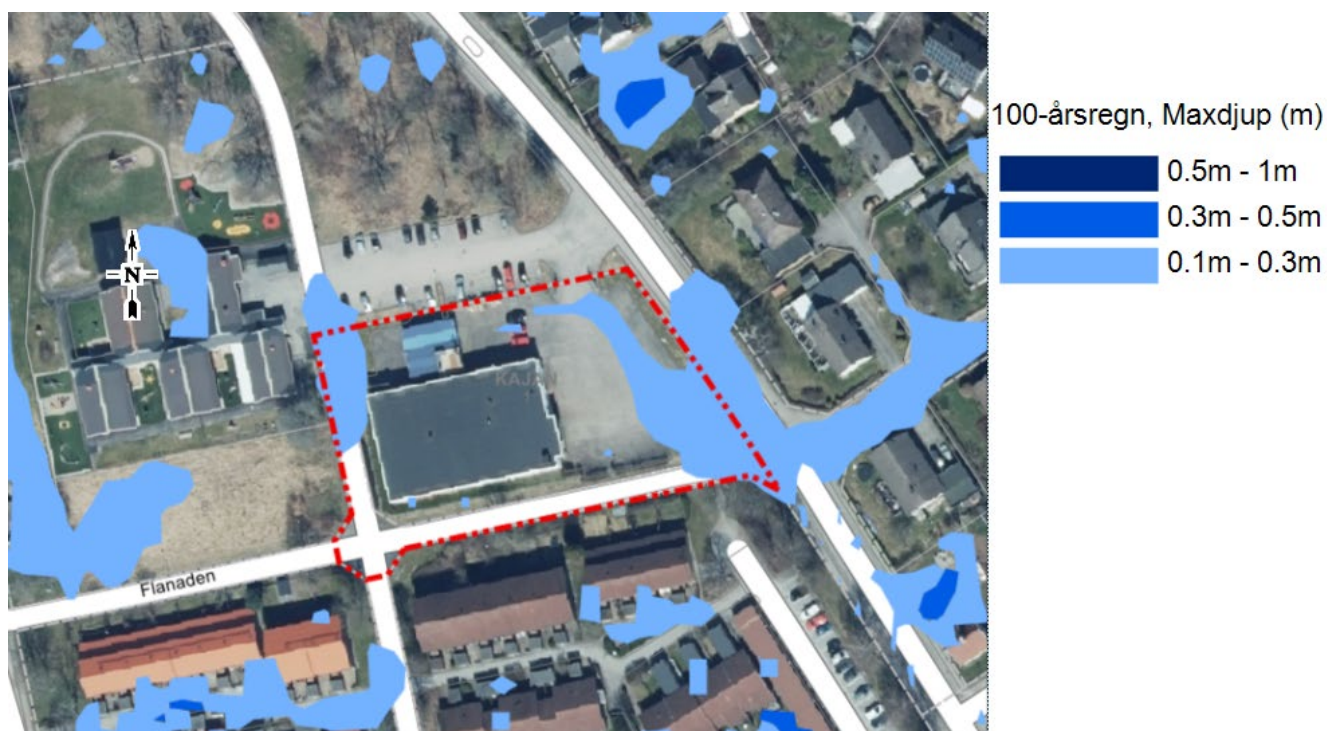
Nya förutsättningar

Översvämning

Planområdet bedöms inte påverkas av översvämningsrisk från stigande vatten i Vänern. Den lägsta marknivån inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka +48,4 i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Vänern i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 enligt Länsstyrelsens Faktablad – VÄNERN (version 2017.1).

Skyfall

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Regnvattnet kan inte infiltreras naturligt inom planområdet eftersom hela planområdet består av hårdgjord yta. Vänersborgs kommuns skyfallskartering från 2018 visar vilka områden som kan förväntas översvämmas vid ett skyfall. Enligt skyfallskarteringen, beräknat på ett 100-årsregn, finns det risk att vatten kan samlas på några delar av planområdet.



Översiktligt sluttar fastigheten mot Marierovägen i öster och till gång- och cykelväg i väster. Vatten som rinner ovan mark kommer därför att rinna ut från byggnaden men kan bli stående i pölar där marken mycket lokalt är något lägre, så som de blå markeringarna visar i bilden ovan. Dessa platser på fastigheten är mark som inte får bebyggas (prickmark) vilket innebär att vatten inte kommer att skada någon byggnad.

Geoteknik

Fastigheten Kajan 1 är relativt platt utan slänter eller större höjdskillnader och markytans nivå varierar mellan ca +48.5 i den östra delen och ca +50 i den västra delen i höjdsystem RH2000. Enligt SGU:s jordartskarta består jordlagret på området av morän ovanpå urberg. SGU:s visningstjänst Fastmark visar att området har god stabilitet.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gång- och cykelväg (GCVÄG). Motiveras av att det är en befintlig gc-väg som är en del i stadens huvudstråk för trafiksäkra cykelvägar mellan olika stadsdelar.

Kvartersmark

Handel (H). Användningen motiveras av att syftet med stadsplanen är att möjliggöra handel vid Marierovägen, och det syftet gäller även fortsättningsvis vid ändringen.

Marken får inte bebyggas (prickmark). Prickmarken säkerställer att marken närmast gatan, gång- och cykelvägen samt befintligt ledningsrättsområde hålls fri från byggnader.

Högsta nockhöjd, (h₁). Detta är en bestämmelse för att reglera byggrätten i förhållande till omgivande bebyggelse.

Största byggnadsarea är 1700 m², (e₁). Bestämmelsen reglerar byggnadsarea inom användningsområdet med syftet att begränsa storleken och ge flexibilitet inom fastigheten.

KONSEKVENSER

Barnperspektiv

Stadsplan nr 276 består av fastighet Kajan 1 (handelsändamål), gång- och cykelväg, parkering och park samt ligger i anslutning till Marierovägens förskola. Planändringen omfattar fastigheten Kajan 1 och en del av gång- och cykelvägen.

Stadsplanen kan innebära positiva effekter utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv då gång- och cykelvägen är en cykelled av strategisk betydelse för framkomligheten i tätortsområdet. Detta då barn på ett tryggt sätt kan röra sig i alla riktningar mellan olika stadsdelar och förskolan, idrottsanläggningar, busshållplatser, service och andra fritidsaktiviteter som ligger i närheten av planområdet. Separata banor för gång respektive cykel saknas och åtgärder kan göras för att förbättra trafiksäkerheten.

Det finns också en väl fungerande kollektivtrafik i anslutning till planområdet för att unga ska våga och själva kunna ta sig till andra stadsdelar. Parkområdet är en del av ett större sammanhängande grönområde, Torpagärdet, som är en viktig yta för lek och utflykter för förskolan och barn som bor i närområdet.

Planändringen möjliggör en utökning av byggrätten inom fastigheten Kajan 1 och bedöms inte ge någon utökad trafik eller annan negativ påverkan på omkringliggande områden. Det bör snarare ge en positiv utveckling att mer av den befintliga verksamheten kan hållas inomhus och inte är lika synlig mot omgivningen som till exempel förskolan eller dess parkering. Barnen och deras skolmiljö kommer inte påverkas negativt av planändringen.

Fastigheter och rättigheter

Planändringen berör fastigheten Kajan 1. Ändringen föranleder inte behov av några fastighetsrättsliga förändringar. Det tillskapas inga nya rättigheter, behov av gemensamhetsanläggningar eller fastighetsreglering.

Inom planområdet finns det två ledningsrätter. För 1580K-65/1978.2 är Vänersborgs kommun ledningshavare och för 1580K-65/1978.3 är AB Vänersborgs Elverk ledningshavare.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökad trafik varför miljökvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Vätern- Dalbosjön. Status för Vätern är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av att planen ändras.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökad trafik varför miljö kvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning har skett i samband med att planförslaget var på samråd. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Ansvarig planeringsingenjör

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef