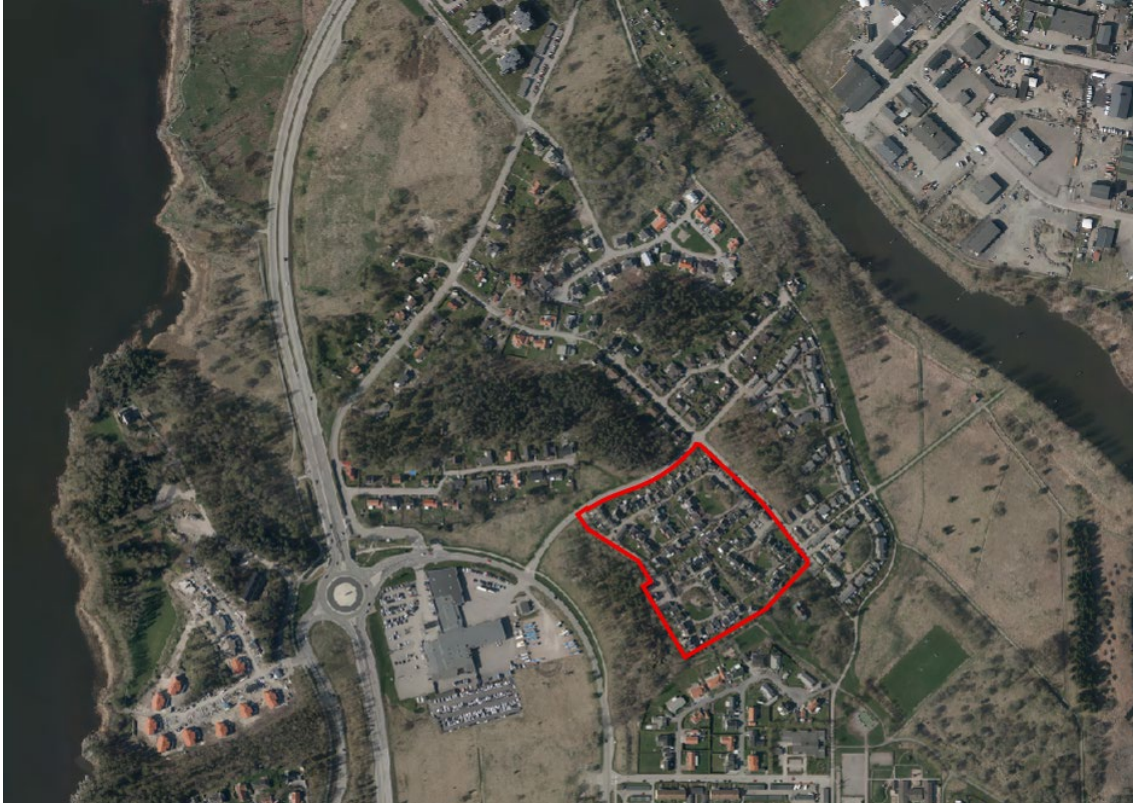




Ändring av stadsplan nr 285 för del av Onsjöområdet (HEDE I), gällande **Kvarteret Trädgårdsmästaren**, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

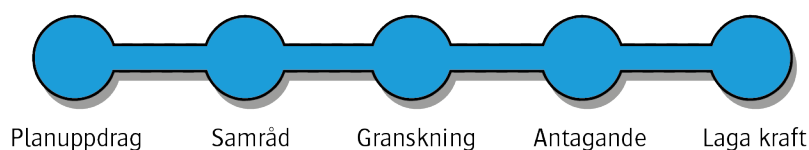
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Upprättad i maj 2021
Reviderad i juli 2021

Antagen: BN 2021-09-21 § 98
Laga kraft: 2021-10-15

Ändring av stadsplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande.

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

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.



Följande planhandlingar ingår i ärendet:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning för ändring (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1979-01-04
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd våren 2021. Samrådet gällde ett första förslag, där tillfälle gavs för sakägare och myndigheter att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter fanns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning sommar 2021. Granskningen gällde ett reviderat förslag. Under granskningstiden fanns möjlighet att lämna ytterligare synpunkter på det omarbetade förslaget innan beslut om antagande.
- Byggnadsnämnden antog planen hösten 2021.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Innehållsförteckning

ÄRENDEINFORMATION	4
GÄLLANDE STADSPLAN.....	5
GESTALTNING	5
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	6
ÄNDRING AV STADSPLAN	6
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR	6
ÖVERSVÄMNINGRISK	6
SKYFALL.....	6
GEOTEKNISKA MARKFÖRHÅLLANDEN	7
FÖRÄNDRINGAR	8
PLANBESTÄMMELSER.....	9
<i>Gränser</i>	9
<i>Bestämmelser</i>	9
AVVÄGNINGAR MELLAN OLIKA INTRESSEN	12
MILJÖKVALITETSNORMER	12
<i>Luft</i>	12
<i>Vatten</i>	12
<i>Buller</i>	12
MILJÖBEDÖMNING	12
GENOMFÖRANDETID	13

ÄRENDEINFORMATION

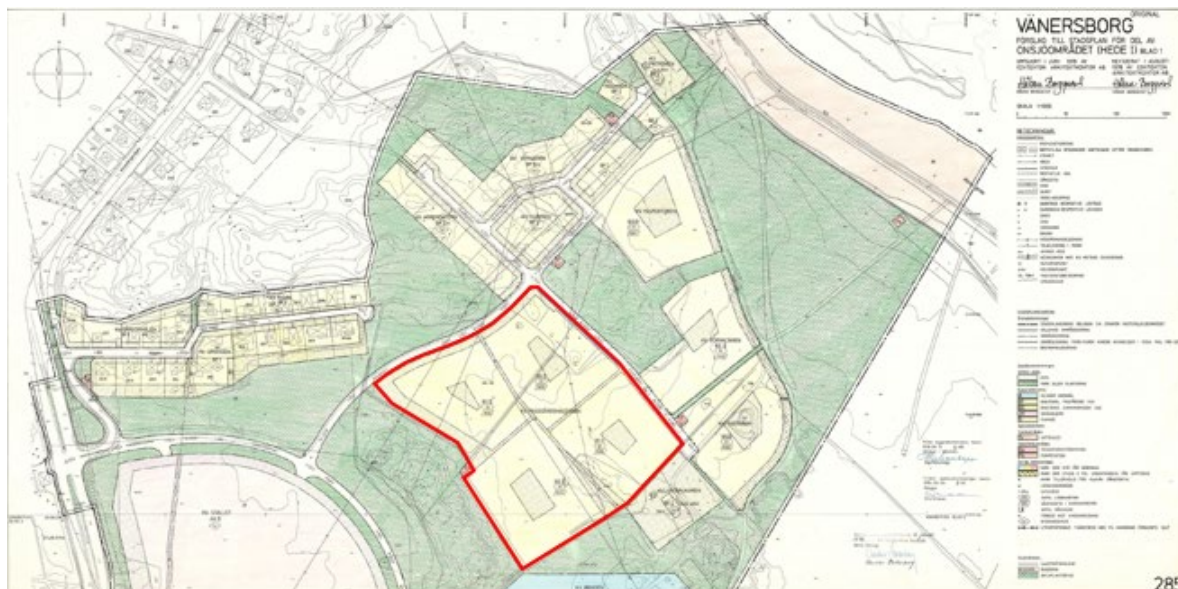
Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2020:603.

Den 18 augusti 2020 § 60 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av del av stadsplan nr 285, Onsjöområdet (HEDE I). Ändringen berör kvarteret Trädgårdmästaren i stadsdelen Onsjö. Planområdet avgränsas i norr av Hovslagargatan, i öster av Husargatan och i väster av naturmark.



Gällande stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 285, för del av Onsjöområdet (HEDE I). I denna ändring av plan ingår endast kvarteret Trädgårdsmästaren. Den ursprungliga planen antogs år 1979 med avsikten att möjliggöra småhus i två våningar. Den del av stadsplanen som är avsedd att ändras är markerad med röd linje i bilden nedan.



Figur 1 - Gällande plankarta. Röd avgränsning visar det område som är aktuellt för ändring.

Området uppfattas som väl sammanhållet med bilfria mindre gårdsrum och gångvägar. Variation i bebyggelsen är en del av det ursprungliga gestaltningskonceptet, vilket är väl bevarat i dagsläget. Kvarterets enhetlighet präglas genomgående av samma typ av paneler, detaljer och fönster som är lika för alla hus i området, men också för att takvinklar och i viss mån byggnadshöjden är lika för alla hus av samma husmodell. I området finns två husmodeller, 1-våningshus och 2-våningshus. Det innebär att t.ex. vid påbyggnad till 2-våningshus bör både detaljer, fönstertyper och takvinkel anpassas till övriga 2-våningshus i området.

Bebyggelsen i kvarteret Trädgårdsmästaren har vissa tidstypiska karaktärsdrag i form av:

- Proportion där alla bostadshusens grunder är närmare kvadratiska och takfallen relativt branta.
- Indelning där tomterna är relativt lika stora och långsmala och med liten förgårdsmark grupperade runt de 4 gårdarna.
- Material där taken är täckta med mörka betongpannor och fasaderna är klädda med täckmålade stående locklistpaneler.
- Färgsättning i huvudsakligen varierande ljusa pastellkulörer i kombination med vita fönster- och dörrfoder, vindskivor, vattbrädor och plåtdetaljer.
- Detaljeringsnivå där gavelfasaderna har horisontella panelskarvar och saknar större takutsprång, hushörnen saknar knutbrädor och fönstren är enlufts utan spröjs.

Vad gäller ändringar, tillbyggnader och nybyggnader ska dessa karaktärsdrag eftersträvas för att bevara området sammanhängande gestaltning. Ansamlingar av hus med samma eller övervägande mörka kulörer, annat än stående lockläktpanel som fasadmaterial och avvikande taktäckningsmaterial eller -kulörer ska undvikas.

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att byggrätter preciseras för varje enskild fastighet samt i någon mån utökas för att möjliggöra utveckling inom kvarteret Trädgårdsmästaren. Ändringen gäller för hela kvarteret Trädgårdsmästaren.

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. För att göra stadsplanen mer ändamålsenlig finns ett behov av att den ändras. Den gällande stadsplanen anger att kvarteret Trädgårdsmästaren ska användas för bostadsändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att anpassa planen till moderna förhållanden för bebyggelsen i kvarteret bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av stadsplanen.

I samband med att ändringen görs kommer planen att digitaliseras och anpassas till Boverkets riktlinjer för planbestämmelser och svensk standard för plankartor. Det innebär att planbestämmelserna i den ursprungliga stadsplanen tolkas och i plankartan kommer de anges på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras i dag.

NYA FÖRUTSÄTTNINGAR

Översvämningrisk

Planområdet är beläget ca 300 m sydväst om Karls grav och drygt 600 meter från Vassbotten. Marknivåerna varierar och den lägsta marknivån inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka +49,5 i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Vänern (och Vassbotten) i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 enligt Länsstyrelsens *Faktablad – VÄNERN (version 2017.1)*.

Planområdet bedöms inte påverkas av översvämningrisk från stigande vatten i Vänern. Tillgängligheten till och från planområdet är säkerställd genom angränsande vägar.

Skyfall

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Vid normala regn hanteras regnvolymer antingen genom avledning till samhällets dagvattensystem eller genom infiltration på permeabla, gröna ytor. Vid extrema regn överskrids dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga, vilket medför att det sker en avrinning på markytan med marköversvämning som följd. Översvämning genom skyfall kan komma att bli allt mer vanligt vid ett framtida förändrat klimat. Bebyggelse och infrastruktur kan drabbas av stora skador till följd av skyfall.

Översiktligt sluttar kvarteret Trädgårdsmästaren i riktning mot kanalen Karls grav. Vattnet som rinner ovan mark kommer därför att rinna åt det hållet. Inom kvarteret följer vattnet främst gångvägarna och de gemensamma ytorna som utgör tex lekogråden.

Planförlag

För att inte skapa problem vid eventuella skyfall medger planen endast en begränsad utökning av bygggrätterna i området. De prickade ytorna som innehåller lekytor har genom denna ändring även fått en bestämmelse om att minst 70% av marken ska vara genomsläpplig för att regnvatten ska kunna ansamlas och infiltreras på dessa ytor. Att 30 % av marken får hårdgöras beror på att det kan behövas till exempel tillgängliga gångstråk på dessa ytor.

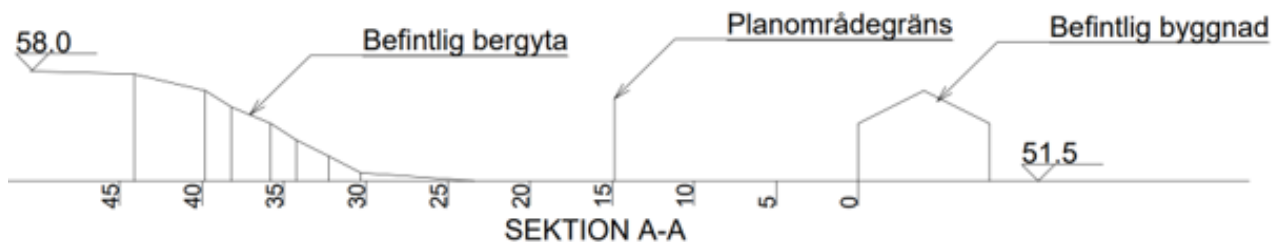
Geotekniska markförhållanden

I sydväst gränsar planområdet till parkmark med ett litet berg. Bergslånten är täkt av vegetation, buskar och träd.



Höjdmässigt ligger slåntfoten på +51.5 och slåntkrönet på +58 i höjdsystem RH2000. Avståndet från slåntfot till kvartersmark är 15 meter. Bergskanten har en lutning som inte överskrider 1:3, se nedanstående sektion.





Släntlutningen tillsammans med avståndet till planområdet gör att kommunens bedömning är att det inte föreligger risk för blocknedfall inom planområdet. Genom den gällande stadsplanen finns sedan tidigare avgjort att bostäder är lämpligt på platsen.

Den gällande stadsplanen är flexibelt utformad med fyra samlade byggrätter inom kvarteret. Varje byggrätt kan bebyggas med högst 20 bostäder (lägenheter), 3000 m² våningsyta och två våningar. Området byggdes upp utifrån en gemensam situationsplan med åtta olika hustyper och ett antal skyddsrum samt garage placerade på ett genomtänkt sätt för att få en bra struktur. Ett gemensamt bygglov med mindre avvikelser söktes och beviljades för hela kvarteret.



Bostadstomterna styckades av och efterhand har de enskilda fastigheterna utvecklats på olika sätt. Vissa har gjort tillbyggnader och mindre komplementbyggnader. Nu är den maximala byggnadsarean för området utnyttjad och möjligheterna för fler tillbyggnader är därmed begränsade.

Den huvudsakliga ändringen består i att upphäva de gemensamma bestämmelserna och precisera byggrätter för varje enskild fastighet. För att säkerställa områdets karaktär och gestaltning införs en varsamhetsbestämmelse. Prickmark tas bort där byggnad eller en del av byggnad är placerad på prickmark. För dessa fastigheter anpassas planbestämmelserna till befintliga förhållanden.

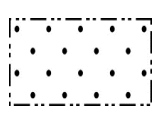
Planbestämmelser

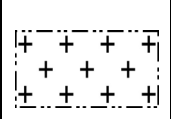
I stadsplaner och detaljplaner före 1997 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i stadsplanen från 1979, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2020-10-01. De förändringar som planen innebär visas i nedanstående tabell.


Gränser

Bestämmelse stadsplan 285	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Gällande områdes- och bestämmelsegräns		Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns		Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Bestämmelser

Bestämmelser stadsplan 285	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om det prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.		Bestämmelsen upphävs	Förändring: Byggnaderna har uppförts på olika sätt inom området. Några byggnader är sammanbyggda i tomtgräns medan andra byggnader är indragna från gräns. Därav är det inte nödvändigt att reglera placering i området.
	f ₁	Endast garage, samlingslokal, miljöstation, förråd och skyddsrum, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Reglerar gemensamma ytor för garage, samlingslokal, miljöstation, förråd och skyddsrum
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Prickmark tas bort där byggnad eller en del av byggnad är placerad på prickmark

		Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st	Tillagd bestämmelse: Syftet med bestämmelsen är att bibehålla huvudbyggnadernas befintliga placering för att säkerställa en god gestaltning. På varje enskild fastighet ingår mark som kan förses med exempelvis komplementbyggnader på 10 m ² och 3 m nockhöjd.
Inom med x betecknad del av byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.	x ₁	Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik. PBL 4 kap. 6 §	Ingen ändring.
Med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger		Bestämmelsen upphävs	Förändring: De gemensamma bestämmelserna upphävs och byggrätter preciserar för varje enskild fastighet.
Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger		Bestämmelsen upphävs	Förändring: De gemensamma bestämmelserna upphävs och byggrätter preciserar för varje enskild fastighet.
På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.	h ₁	Högsta nockhöjd är 8 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Förändring: Bestämmelsen ersätts med högsta nockhöjd.
	h ₂	Högsta nockhöjd är 3 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd för korsmark.

	h ₃	Högsta nockhöjd är 5 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen reglerar högsta nockhöjd på den gemensamma fastigheten där befintliga garage och skyddrum finns.
Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknas med ofyllda cirklar.		Utfart får inte finnas, PBL 4 kap. 9 §	Ingen ändring. Utfartsförbudet gäller mot Husargatan.
	e ₁	Största byggnadsarea är 100 m ² per fastighet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Byggnadsarea har preciserats för varje fastighet.
	e ₂	Största byggnadsarea är 10 m ² per fastighet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen reglerar hur mycket av korsmarken som kan bebyggas. Bestämmelsen har preciserats för varje fastighet.
	e ₃	Största byggnadsarea är 550 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Reglerar byggnadsarea för garage, förråd och skyddrum för en del av den gemensamma fastigheten Trädgårdsmästaren 1. Arean är anpassad till befintliga förhållanden.
	e ₄	Största byggnadsarea är 400 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Reglerar byggnadsarea för garage, förråd och skyddrum för en del av den gemensamma fastigheten Trädgårdsmästaren 1. Arean är anpassad till befintliga förhållanden.

	b ₁	Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Syftet är att områdena ska bidra till fördröjning av dag- och skyfallsvatten.
	k ₁	Byggnaders och områdets karaktärsdrag vad gäller proportion, indelning, material, färgsättning samt detaljeringsnivå ska bibehållas, 4 kap. 16 § 1 st 2 p.	Tillagd bestämmelse: För att säkerställa områdets karaktär och gestaltning. Bebyggelsen i kvarteret Trädgårdmästaren har vissa tidstyppiska karaktärsdrag i form av proportion, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Vad gäller gestaltning bör en enhetlig helhetslösning eftersträvas.

AVVÄGNINGAR MELLAN OLIKA INTRESSEN

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ändringen av stadsplanen skapar inga nya bygggrätter och bedöms därför inte medföra ökande trafik varför miljö kvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Karls grav. Status för Karls grav är måttlig ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Ändringen av stadsplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra någon förändring avseende miljö kvalitetsnormen för buller.

Miljöbedömning

Ändringen av stadsplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids eller påverkas. Kommunen bedömer därför att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft. Detta innebär att inga förändringar av planen 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.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Planeringsingenjör

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef