



Detaljplan för fastigheten Slaggbollen 13, Vargön, Vänersborgs kommun



GRANSKNINGSHANDLING

BYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Upprättad i mars 2014

Innehållsförteckning

Handlingar	3
Planens syfte	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	3
Förutsättningar och förändringar	4
Genomförande	8
Behovsbedömning av miljöbedömning	10
Miljö kvalitetsnormer	11
Avstämning mot lokala miljömålen	11
Konsekvenser	11
Medverkande tjänstemän	11

Detaljplan för fastigheten Slaggbollen 13, Vargön, Vänersborgs kommun

Upprättad i mars 2014

Planbeskrivning

Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning (finns på byggandsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse 2014-03-24

Detaljplanen består av plankartan med bestämmelser.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd samt redovisa planens syfte, förutsättningar, genomförande och konsekvenser. Beskrivningen har ingen rättsverkan och ska vara vägledande vid tolkningen av planen.

Planens syfte

Syftet med planen är att området ska användas för bostäder, vård, kontor, kultur, hantverk, skola och förskola. Det gamla skolhuset bör förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Plandata

Planområdets läge

Planområdet utgörs av fastigheten Slaggbollen 13 som ligger utmed Nordkroksvägen i direkt anslutning till Ronnums skola i Vargön. På fastigheten finns den f d skolmatsalen och det gamla skolhuset utmed Nordkroksvägen.

Markägoförhållanden och areal

Marken ägs av kommunen. Områdets areal är ca 3680 m².

Tidigare ställningstaganden

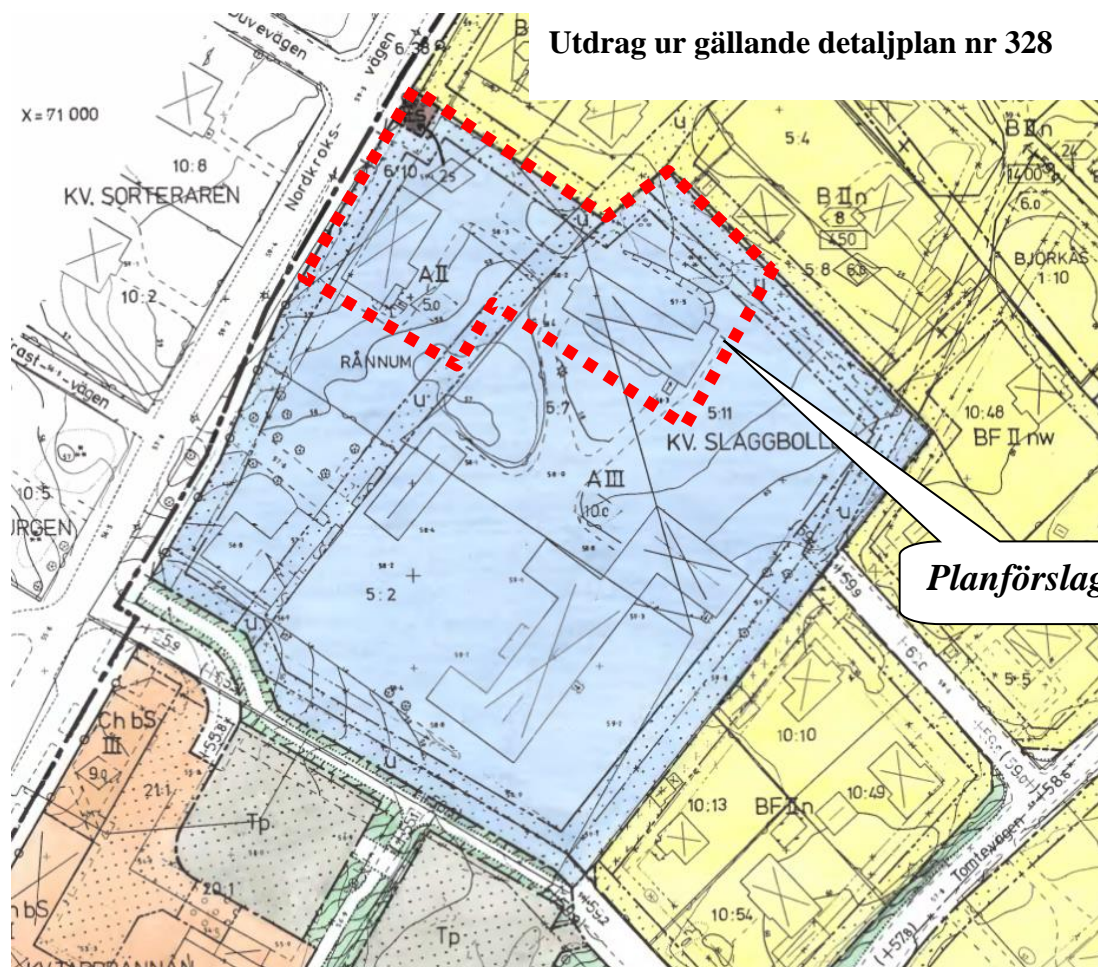
Översiktsplan

Översiktsplan 2006, antagen av kommunfullmäktige den 20 juni 2006, anger att planområdet ligger inom tätortsområde T1 Vänersborg/Vargön. Den ger inte någon närmare vägledning av hur marken i området ska användas. Arbete med en fördjupad översiktsplan för tätorten pågår för närvarande.

Detaljplan

Den gällande detaljplanen fastställdes 1987-12-04, nr 328. Området får användas för allmänt ändamål och 1/3 av tomten får bebyggas. Där det gamla skolhuset ligger kan byggnader uppföras i två våningar och där skolmatsalen ligger kan byggnader uppföras i tre våningar. Härutöver får, där terrängens lutning medger, slutningsvåning anordnas. Garage och/eller förrådsbyggnad får uppföras i högst en våning.

Inom området finns flera ledningsområden redovisade. I områdets nordvästra hörn finns en transformatorstation.



Planuppdrag

Byggnadsnämnden har den 20 augusti 2013 § 146 meddelat ett positivt planbesked för att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Slaggbollen 13, Vargön. Nämnden beslutade att syftet med detaljplanen är att området ska användas för bostäder, vård, kontor, kultur och skola.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

På fastigheten finns två byggnader, dels den f d skolmatsalen i planområdets östra del och dels det gamla skolhuset utmed Nordkroksvägen. Det gamla skolhuset omges av en uppväxt trädgård och grusad gång. Den f d skolmatsalen omges både av gräsmatta och asfalterad markyta. Norr om byggnaden finns flera stora träd. De båda byggnaderna har en gemensam tillfart och en gemensam parkeringsplats som är grusbelagd. Marknivåerna varierar mellan +58,98 och +57,63 meter i höjdsystemet RH2000.

Geotekniska förhållanden

Statens geotekniska instituts inventering av lutningsförhållanden inom kommunens tätorter redovisar att marken utgörs av ”övriga lerområden”. En geoteknisk utredning kan komma att krävas i samband med bygglov.

Radon

Enligt kommunens kartor över radonförekomster från 1989 ingår det aktuella området i ett s k normalriskområde. I normalriskområden för radon bör byggnader uppföras med radon-skyddande byggsätt. Detta ska beaktas vid bygglovprövningen.

Markföreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Sweco 2013-05-08 på fastigheten Slaggbollen 13. Av sammanfattningen framgår följande:

”Totalt utfördes sju jordskruvar på området. Fem jordprover skickades in på analys med avseende på metaller och tre med avseende på oljeprodukter. Ett asfaltsprov har analyserats för att undersöka förekomst av stenkolstjära. Inget grundvatten påträffades i området.

I en punkt noterades s.k. Vargöslag vid fältarbetet. Detta jordprov innehöll kromhalter som översteg riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Slagg noterades inte i någon annan provpunkt och bedömningen är att Vargöslag inte finns utbrett på fastigheten. Enligt Länsstyrelsens rekommendation är det inte lämpligt att lägga slagg yttligt på KM-områden (känsliga markanvändning). Slaggen betraktas som en biprodukt och inte som ett avfall. Anmälan till Miljöförvaltningen är därmed inte nödvändigt. Laktester har visat att krom är hårt bundet till materialet. Kromhalterna innebär inga hälsorisker för människor boende på fastigheten.

Asfalten innehöll inte stenkolstjära och kan hanteras utan restriktioner.

Utifrån resultaten från den miljötekniska markundersökningen bedöms inga vidare undersökningar eller åtgärder vara nödvändiga. Den nya fastighetsägaren ska vara medveten om att Vargöslag kan förekomma på fastigheten och känna till Länsstyrelsens rekommendationer”.

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har i ett utlåtande angående den miljötekniska markundersökningen påtalat att det vid framtagande av detaljplanen ska framhävas vilka försiktighetsmått som gäller för Vargöslag. Vid grävarbeten på fastigheten ska man vara uppmärksam på om det förekommer avvikande massor som kan vara förorenade.

Planförslag

På plankartan finns en upplysning om att miljö- och hälsoskyddsförvaltningen ska kontaktas vid misstanke om markföreningar.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i planområdet.

Markanvändning

Bebyggelse



På fastigheten finns två byggnader, dels den f d skolmatsalen i planområdets östra del och dels det gamla skolhuset utmed Nordkroksvägen. Skolmatsalen är en röd tegelbyggnad i en våning med källare uppförd under 1950-talet. Den inrymmer en köksavdelning och en stor matsal. Det gamla skolhuset är byggt 1865 och tjänade som skola fram till att den nuvarande skolan byggdes. Idag finns det tre lägenheter i det gamla skolhuset.

Ronnums skola har byggts till med bl a en ny matsal och den tidigare matsalsbyggnaden behövs inte längre utan kan användas till annan verksamhet. Det gamla skolhuset som sedan länge används som bostad är uthyrt.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Det gamla skolhuset är en viktig byggnad i Vargöns historia och finns redovisat i "Kulturhistoriska byggnadsinventeringen nr 46" för Vänersnäs och Västra Tunhems socknar som togs fram 1999 av Älvsborgs Länsmuseum. Där finns både det gamla skolhuset och nuvarande skolbyggnad beskrivna som kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. I kapitlet beskrivs den nuvarande Rånnums skola och det gamla skolhuset enligt följande: "På fastigheten ligger två skolbyggnader som tillkommit med ungefär fyrtio års mellanrum. Den nuvarande skolan var ursprungligen uppförd i en och en halv våning med källare, men blev senare påbyggd med ytterligare en våning. Den gamla skolan som idag är ett bostadshus, togs ur bruk 1917. I dessa byggnader speglas inte bara förändringen i utformning av skolbyggnader utan också Vargöns expansion och förändrade ekonomi. Synen på skolan och kunskapens betydelse och värde manifesteras tydligt i den yngre byggnadens utformning.

Den yngre skolbyggnaden uppfördes 1917 och påbyggdes 1947. Den gamla skolan fanns här redan på 1870-talet. Med sin välbevarade tidstypiska yttre karaktär tillmäts byggnaderna kulturhistoriska värden, framför allt beträffande byggnads-, arkitektur- och samhällshistoria."

Den gamla skolbyggnaden finns också beskriven i Tunhemsboken från 1965, en sockenbok om Västra Tunhem av författaren Hilding Johansson. Där står byggnaden omtalad som Vargöns första byggnad för folkskola.

Planförslag

Förslaget är att området kan användas till bostäder, vård, hantverk, kontor, kultur, skola och förskola. Största sammanlagda byggnadsarea för marken där f d skolmatsalen ligger är 450 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för garage/komplementbyggnad. Huvudbyggnad kan uppföras i två våningar och vind får inte inredas. Byggnaders placering på marken och avstånd till tomtgräns regleras av prickmarkerad mark.

En planbestämmelse finns angående skola/förskola med följande lydelse: "I anslutning till byggnad med skola/förskola ska finnas en skolgård. På skolgård får under skoltid inte finnas parkering eller körförbindelse"

Det gamla skolhuset ska finnas kvar och har en bestämmelse om rivningsförbud. En varsamhetsbestämmelse reglerar att vid ombyggnad/reparation ska användas sådant material, färg och utseende som överensstämmer med byggnadens karaktär. Planbestämmelsen v₂ anger att byggnaden kan byggas till med en altan. Öster om byggnaden finns ett korsmarkerat område där marken kan bebyggas med garage/ komplementbyggnad till en största sammanlagd byggnadsarea av 100 m² och högsta byggnadshöjd är 3,0 meter.

Möjlighet ska finnas att dela fastigheten i två fastigheter och marken i planområdets norra del ska kunna användas som en gemensam tillfart och parkeringsplats.

Transformatorstation

I fastighetens nordvästra hörn finns en transformatoranläggning.

Service

Området ligger i centrala Vargön med gångavstånd till affär, bibliotek och vårdcentral. Närmaste förskola är Hallebergs förskola på ca 1,5 km avstånd. Planområdet gränsar till Rånnums skola, som har grundskoleklasser, förskoleklasser och fritidsavdelningar.

Tillgänglighet

Marken i området är plan. Vid bygglovsprövningen beaktas att byggnader tillgodoser kravet på tillgänglighet för rörelsehindrade.

Gator och trafik

Gator, gång och cykeltrafik och busstrafik

Planområdet ligger utmed Nordkroksvägen som ingår i kommunens huvudgatunät. Angöring till området sker från Nordkroksvägen.

Utmed Nordkroksvägens östra sida finns en gång- och cykelbana som ingår i kommunens huvudcykelstråk. På Nordkroksvägens västra sida finns en trottoar. I Vargöns centrum på gångavstånd från planområdet finns busshållplatser.

Störningar

Buller

Riktvärden för buller

Huvudregeln i Boverkets rekommendationer är att en plan bör säkerställa att bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls. Planen ska även säkerställa att bebyggelsens utformning och placering ska vara så att 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.

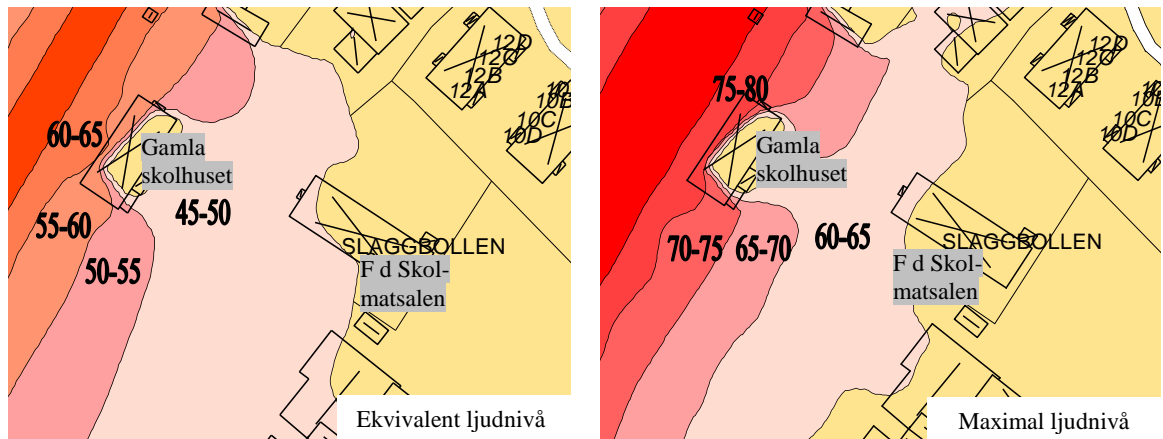
Avsteg från kraven kan tillåtas vid komplettering av bebyggelse i centrala delar av städer med bebyggelse av stadskaraktär, exempelvis kvartersstruktur eller vid komplettering av bebyggelse längs med kollektivtrafikstråk i större städer.

För att avsteg från kravet ska kunna godkännas krävs att en tyst sida kan åstadkommas samt att minst hälften av bostadsrummen och uteplats är vända mot den tysta sidan. Den tysta sidan bör även vara attraktiv att vistas på. Ett annat krav är att minst en balkong/uteplats till varje bostad eller en gemensam uteplats i anslutning till bostäderna ska utföras eller placeras så att de utsätts för högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas.

Buller från vägtrafik

Enligt kommunens bullerberäkning från 2009 påverkas del av planområdet av buller från Nordkroksvägen. Den ekvivalenta bullernivån från trafiken på Nordkroksvägen till den närmast liggande byggnaden, det gamla skolhuset, är mellan 55 – 60 dBA och maximal bullernivå är mellan 75 - 80 dBA. På den sydöstra sidan av det gamla skolhuset, där trädgård och uteplats finns, och där den f d matsalen ligger är den ekvivalenta bullernivån 45 – 50 dBA. Maximal bullernivå här är 60 – 65 dBA.



Avsteg från rekommendationer/Avvägning

Vid det gamla skolhuset är både det ekvivalenta och maximala trafikbullret för högt på den nordvästra fasaden mot Nordkroksvägen. Byggnaden i övrigt, där den uppväxta trädgården och uteplatsen finns, ligger under rekommenderade ljudnivåer. Byggnaden inrymmer tre stycken lägenheter och det är av stort intresse att bevara det gamla skolhuset som har stått här i mer än 150 år. Trots att bullernivån är för hög mot vägen kan det tolereras med tanke på att det är viktigt att huset finns kvar och kan användas som idag.

För planområdet i övrigt är ljudnivåerna under rekommendationerna.

Teknisk försörjning

VA och el

Planområdet är anslutet till kommunens VA-ledningar. Planområdet korsas av genomgående VA-ledningar. Utmed fastighetens norra gräns finns också genomgående VA-ledningar.

El och teleledningar finns. En transformatoranläggning finns i planområdets nordvästra del.

Dagvatten

Dagvattenpolicy för Vänersborgs kommun är antagen av kommunfullmäktige 2012-02-02. Tillsammans med ”Riktlinjer för hantering av dagvatten i Vänersborgs kommun” redovisar policyn hur dagvatten ska tas om hand i bebyggelseområden. Principen är att dagvatten i möjligast mån ska omhändertas lokalt och inte ledas vidare till Vänern/Göta älv via vattendrag eller utloppsledningar. Fastigheten är ansluten till ledningar för dagvatten. På plankartan finns en upplysning om kommunens dagvattenpolicy.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom fastigheten.

Planförslag

För de allmänna underjordiska ledningsstråken som finns inom planområdet har marken betecknats som u- områden där byggnad inte får uppföras.

Avfall

Återvinningsstation finns på cirka 200 meters avstånd söder om Ronnums skola.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförande

Tidplan

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd i december 2013/januari 2014

Granskning i mars/april 2014

Byggnadsnämnden antar planen i maj 2014

Planen vinner laga kraft i juni 2014 om antagandebeslutet inte blir överklagat eller någonting oförutsett inträffar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft

Huvudman

Inom detaljplanen finns ingen allmän platsmark. Kommunen är huvudman för omgivande allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunens samhällsbyggnadsnämnd ansvarar för drift och underhåll av gator och ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten som finns i anslutning till kvarteret Slaggbollen.

Skanova AB ansvarar för teleledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningarna.

Vattenfall AB Värme Sverige ansvarar för fjärrvärmeledningarna.

Fastighetsägarna ansvarar för åtgärder på kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Avgränsningen av fastigheten Slaggbollen 13 regleras i detaljplanen. Något förslag på fastighetsindelning inom kvartersmarken finns inte redovisat på plankartan. Delas fastigheten kan en gemensamhetsanläggning bildas för tillfart och parkering.

Fastighetsbildning sker på initiativ av berörda fastighetsägare och ska vara genomförd senast när bygglov beviljas.

Ledningsrätter bör bildas för de befintliga ledningarna i planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader för att upprätta detaljplanen beräknas översiktligt bli cirka 128 000 kronor.

Avtal

Planavtal har träffats mellan kommunen och fastighetsägaren till Slaggbollen 13.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut för lovpliktiga åtgärder inom planområdet eftersom fastighetsägarna har bekostat planarbetet.

Behovsbedömning av 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 åtta uppräknade verksamheter.

Nuvarande markanvändning

På fastigheten finns två byggnader, dels den f d skolmatsalen i planområdets östra del och dels det gamla skolhuset utmed Nordkroksvägen. Skolmatsalen är en röd tegelbyggnad i en våning med källare uppförd under 1950-talet. Den inrymmer en köksavdelning och en stor matsal. Det gamla skolhuset är byggt 1865 och tjänade som skola fram till att den nuvarande skolan byggdes. Idag finns det tre lägenheter i det gamla skolhuset som omges av en uppväxt trädgård. De båda byggnaderna har en gemensam tillfart från Nordkroksvägen och en gemensam parkeringsplats.

Föreslagen ändring av markanvändning

Ronnums skola har byggts till med bl a en ny matsal och den tidigare matsalsbyggnaden behövs inte längre utan kan användas till annan verksamhet. Det gamla skolhuset som sedan länge används som bostad är uthyrt. Förslaget är att byggnaderna ska säljas av kommunen.

Den gällande detaljplanen anger allmänt ändamål för fastigheten och måste ändras för att medge annan användning. Om matsalsbyggnaden, som ligger i direkt anslutning till skolan, kan användas som bostad får prövas i planprocessen. Området ligger centralt i Vargön och därför föreslås en flexibel användning och förutom bostad kan vård, kontor, kultur, hantverk och skola inrymmas i byggnaden.

Det gamla skolhuset är omnämnd som kulturhistoriskt intressant. Huset är byggt 1865 med flera vackra detaljer kvar och bör förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser för bevarande. För huset med omgivande trädgård föreslås användningen bli bostad så som det används idag. Även kontor, kultur och förskola kan inrymmas i byggnaden.

Behovsbedömning

Verksamheter i 4 kap 34 § andra stycket plan- och bygglagen

Bostäder, vård, kontor, kultur, hantverk, förskola och skola är inte en 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.

Kriterierna i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar

Karaktäristiska egenskaper: Planområdet är bebyggt med anpassning till den skolverksamhet som finns i området. Området lämpar sig för bostäder men också för fler verksamheter som vård, kontor, kultur, hantverk, förskola och skola. Omgivande bebyggelse är bostäder och skola. Det har inte någon betydelse för miljöpåverkan från andra planer.

Natura 2000

Planområdet ligger inte i ett Natura 2000-område.

Ställningstagande

Det gamla skolhuset är redan idag ett bostadshus och förslaget är även den f d matsalsbyggnaden kan användas som bostad. För att planen ska ge möjligheter och vara flexibel föreslås användningen också vara bostäder, vård, kontor, kultur, hantverk, förskola och skola. Gator och ledningar är utbyggda och busshållplatser finns på gångavstånd. Gång- och cykelväg finns utmed Nordkroksvägen och skola och förskola finns i planens närhet.

Byggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen behöver därför inte miljöbedömas.

Samråd med länsstyrelsen

Länsstyrelsen har den 22 november 2013 i ett muntligt samråd meddelat att planförslaget enligt länsstyrelsens uppfattning inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer

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

Dagvattnet i denna del av Vargön rinner ut i Göta älv som har en måttligt ekologisk status (miljö kvalitetsnorm fastställd av Vattenmyndigheten enligt Vattendirektivet). Vattenmyndigheten har gett tidsfrist till 2021 då Göta älv ska uppnå god ekologisk status. Det är därför viktigt att inte dagvattnet negativt påverkar älven. Dagvatten inom planområdet bör så långt möjligt tas om hand lokalt så att förorenat vatten inte når älven. Detta kommer att bidra till att den ekologiska statusen för Göta älv förbättras.

Avstämning mot lokala miljömål

Planförslaget bedöms ha en marginell inverkan på de lokala miljömålen med tanke på förslagens begränsade omfattning.

Konsekvenser

Området är redan bebyggt. Möjligheten att använda området till fler verksamheter än allmänt ändamål är positivt. Fler kan bosätta sig här och verksamheter i området kan skapa arbetstillfällen.

Utbyggd infrastruktur som vägar, VA-ledningar, fiberkabel, el- och teleledningar kommer till nytta.

Området ligger nära befintlig skola och förskola. Gång- och cykelväg finns och busshållplatser finns på gångavstånd. Kollektivtrafiken kan komma att betjäna fler personer.

Medverkande tjänstemän

Magnus Wångblad, Byggnadsförvaltningen

Byggnadsförvaltningen

Maj-Britt Andrén Alm
Fysisk planerare