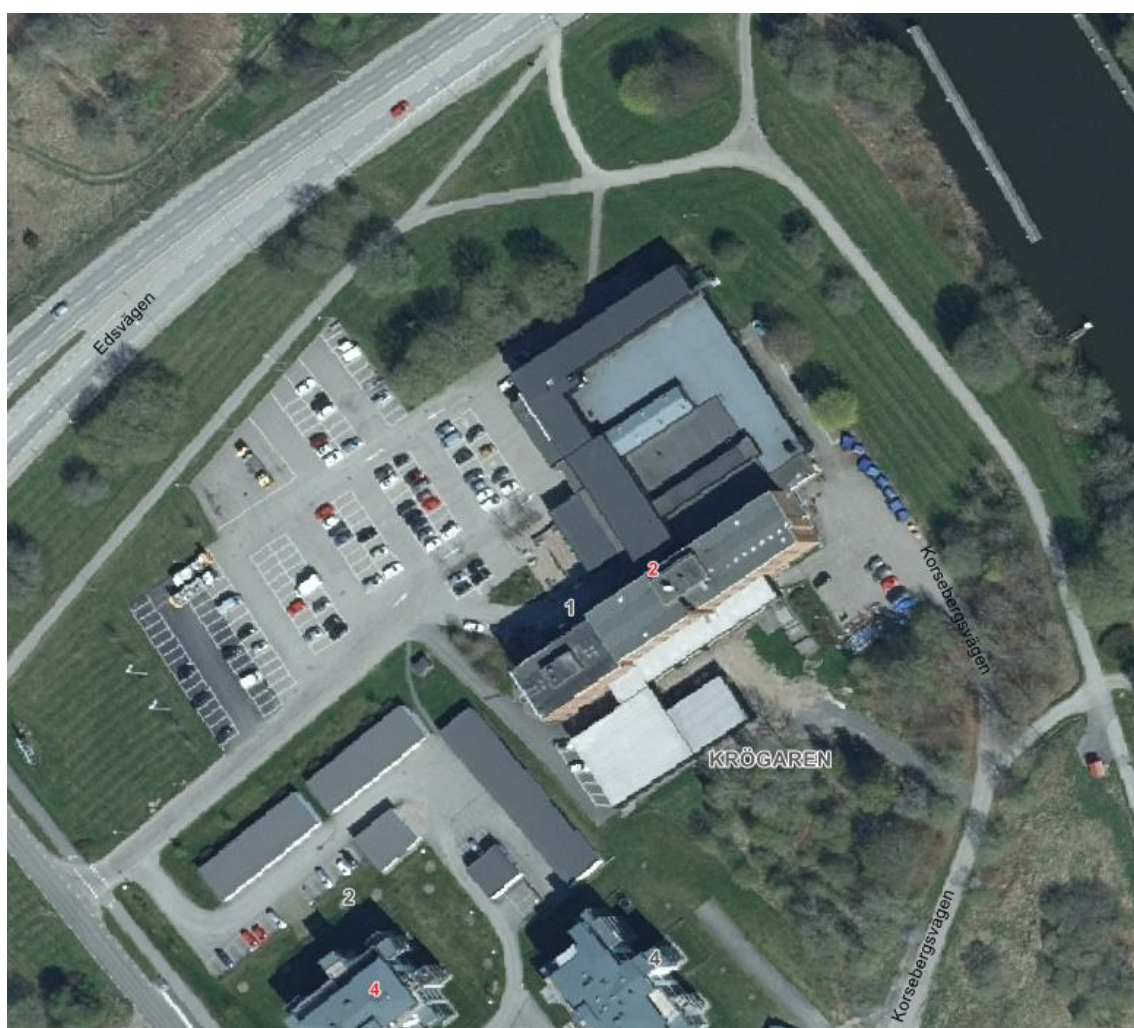




Ändring av detaljplan nr 499, **Krögaren 1**, Vänersborgs kommun



PLANBESKRIVNING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Upprättad i maj 2019

Reviderad i december 2019

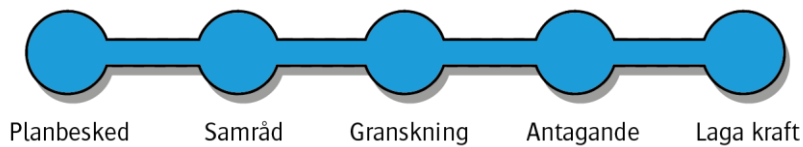
Antagen: 2020-01-21, BN § 4

Laga kraft: 2020-02-18

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.



Ändring av detaljplanen har tagits fram av planhandläggare Hamdi Alsayed och Anette Klang på uppdrag av byggnadsnämnden.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING	4
Uppdrag	4
Syfte	4
Miljöbedömning	4
Handlingar	4
Förändringar	5
Planbestämmelser	7
Organisatoriska frågor	9

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Uppdrag

Den 9 april 2019 § 29 beslutade byggnadsnämnden att ta fram ett förslag till Ändring av detaljplan nr 499 för Krögaren 1. Genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen har gått ut varför den kan ändras, ersättas eller upphävas.

Syfte

Syftet med den ursprungliga detaljplanen är att tillåta hotell, idrott och kontor samt att strandskyddet inte ska gälla.

Ändringen föreslås för att skapa möjlighet för utbyggnad av verksamheten som idag består av hotell, konferens, restaurang, idrott och mindre centrumverksamhet som bland annat frisör. Hela verksamheten kommer även i framtiden ha sin entré mot parkeringsplatsen med infart från Nabbensbergsvägen.

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

Miljöbedömning

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

Handlingar

Följande handlingar ingår:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning (finns hos Plan- och bygglov)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

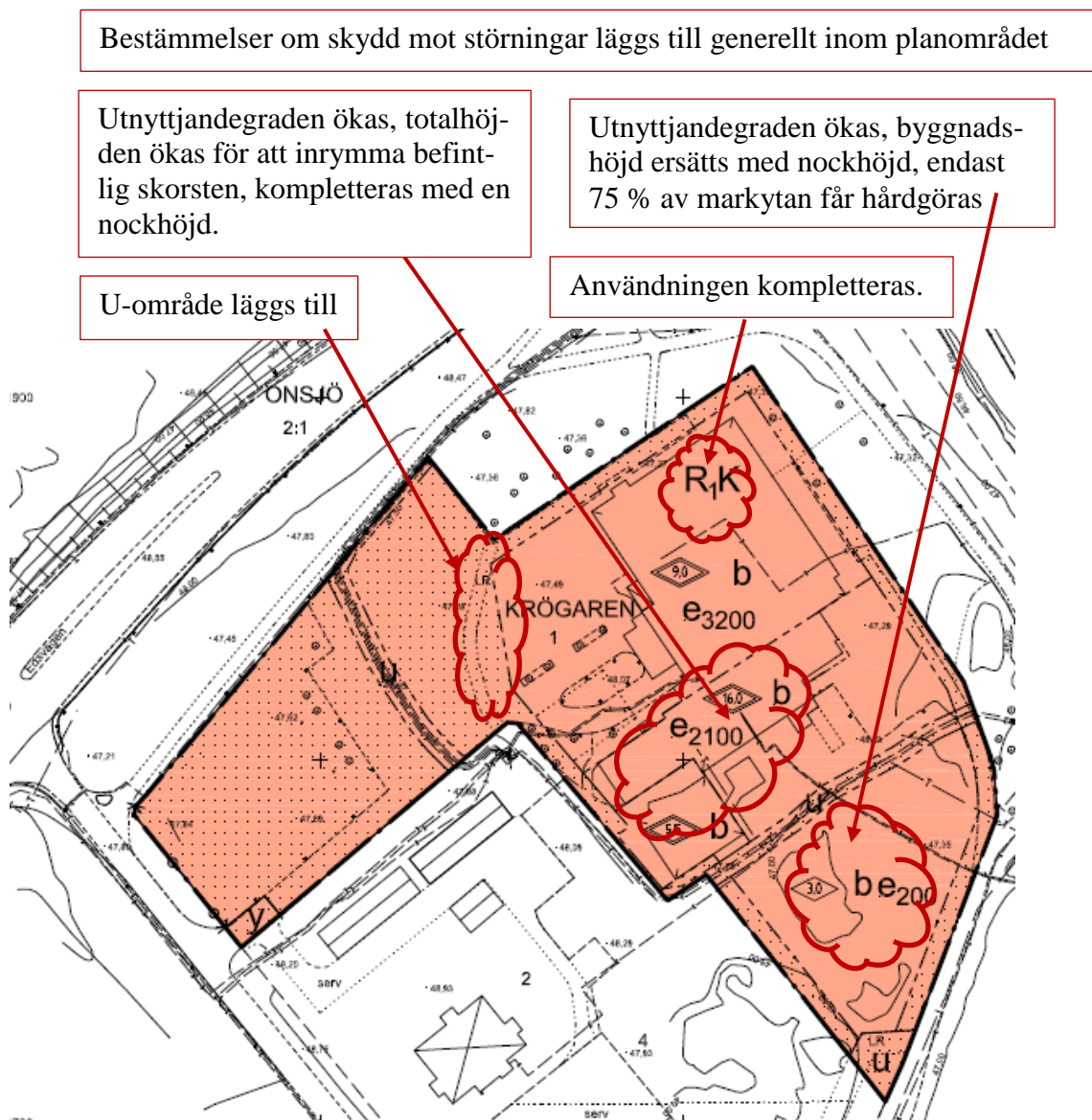
Som underlag finns:

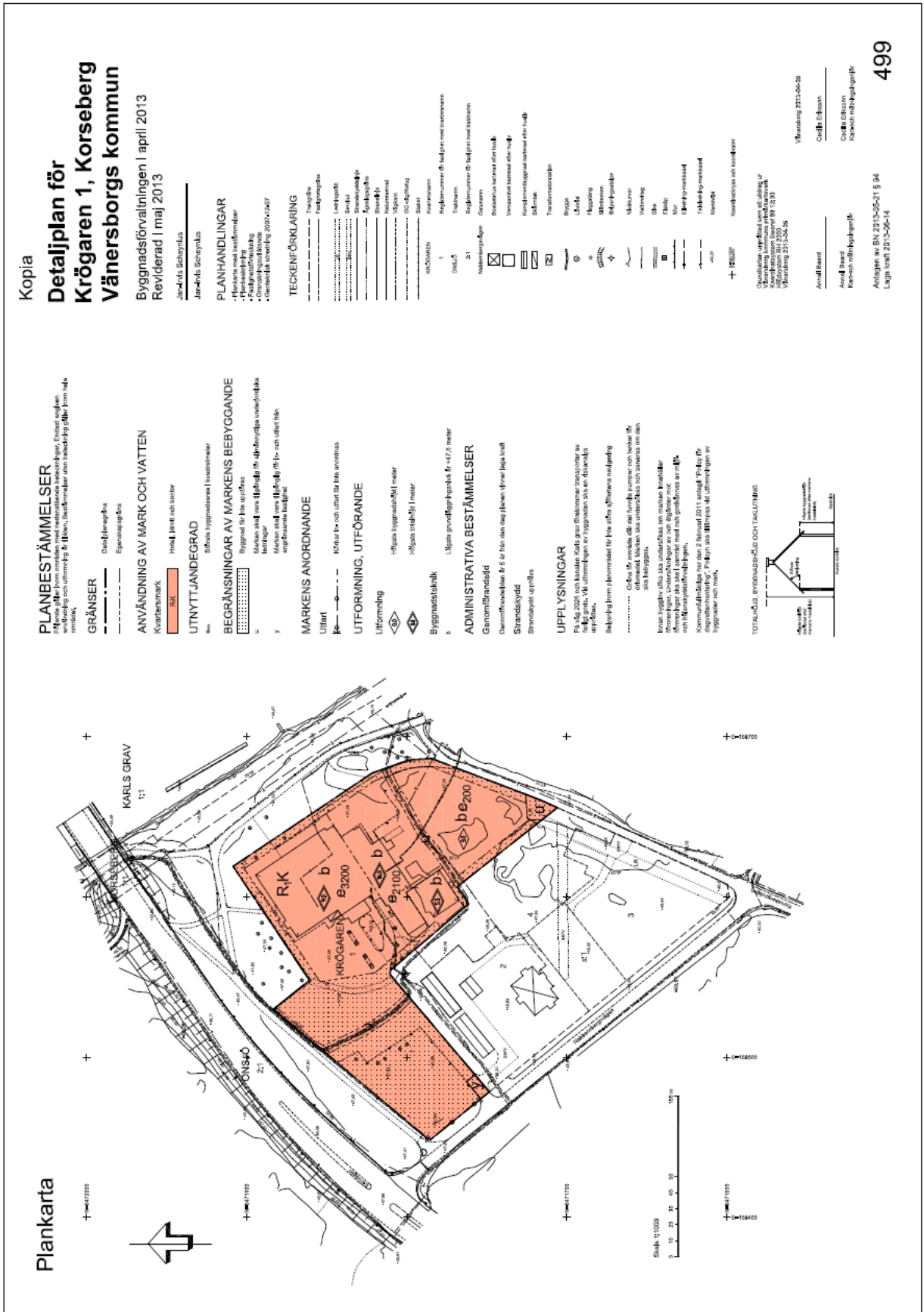
- Planbeskrivning, laga kraft 2013-06-14.
- Riskbedömning 2018-12-10
- Miljöteknisk markundersökning 2018-05-15
- Projekterings-PM/Geoteknik Reviderat 2019-12-18
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik 2019-10-28

Förändringar

Ändringarna som föreslås består i att användningen ändras från ”hotell, idrott och kontor” till ”tillfällig vistelse, centrum, kontor och besöksanläggning”. Planen kompletteras med bestämmelser om skydd mot störningar utifrån en riskanalys som togs fram i samband med en påbörjad, men avbruten, planprocess. Den geotekniska utredningen visar att stabiliteten mot kanalen uppfyller gällande krav och att inga planbestämmelser erfordras gällande stabilitet eller grundläggning. Byggnadsarean ökas i södra delen av planområdet från 200 kvadratmeter till 1 250 kvadratmeter för att inrymma en ny byggnad för bland annat konferenser och i den centrala delen från 2 100 kvadratmeter till 2 500 kvadratmeter. Inom planområdets centrala del finns en befintlig skorsten med en höjd på 22 meter. För att skorsten ska vara planenlig ändras totalhöjden från 16 meter till 22 meter. Samma egenskapsområde kompletteras med en nockhöjd på 16 meter för att själva byggnaden inte ska kunna bli lika hög som skorstenen.

Schaktning i området är anmälningspliktigt till kommunens miljönämnd då risk för förorenad mark finns.





Planbestämmelser





Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i detaljplanen tillsammans med hur de är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2018-08-01.

Gränser

Ursprunglig bestämmelse	Tolkad bestämmelse
Detaljplanegräns	Planområdesgräns
Egenskapsgräns	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns
	Egenskapsgräns och Administrativ gräns

Bestämmelser

Ursprunglig bestämmelse	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	Kommentar
R ₁ K - Hotell, idrott och kontor.	O - Tillfällig vistelse C - Centrum K - Kontor R - Besöksanläggning	
e ₃₂₀₀ – Största byggnadsarea i kvadratmeter	e ₁ - Största byggnadsarea är 3200 m ²	Ingen ändring
e ₂₁₀₀ – Största byggnadsarea i kvadratmeter	e ₂ - Största byggnadsarea är 2500 m ²	Byggnadsarean har ökats med 400 m ²
e ₂₀₀ – Största byggnadsarea i kvadratmeter	e ₃ - Största byggnadsarea är 1250 m ²	Byggnadsarean har ökats med 1050 m ²
 Byggnad får inte uppföras	 Marken får inte förses med byggnad	Inom u-område läggs prickad mark till
u – Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar	u - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Ingen ändring
y – Marken skall vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastighet	y - Marken ska vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastighet	Ingen ändring
 - Körbar in- och utfart får inte anordnas	 - Utfart får inte finnas	Ingen ändring

 Högsta byggnadshöjd i meter.		Förändring från ursprungsplanen: Ersätts med nockhöjd
	 Högsta nockhöjd i meter.	Ersätter byggnadshöjd. Anges i planförslaget till 7 respektive 16 meter
 - Högsta totalhöjd i meter	 - Högsta totalhöjd i meter	Förändring från ursprungsplanen: Anges i planförslaget till 5,5 meter, 9 meter respektive 22 meter
b – Lägsta grundläggningsnivå är +47,6 meter	b ₁ - Lägsta grundläggningsnivå är +47,6 meter i höjdsystem RH2000	Ingen ändring
	b ₂ - Endast 75 % av markytan får hårdgöras	Bestämmelse läggs till för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten
	f ₁ - Fasad ska utformas obrännbar	Bestämmelse läggs till efter rekommendation i Riskbedömning, 2018-12-10
	m ₁ - Utrymning ska kunna ske i riktning från älven och Edsvägen	Bestämmelse läggs till efter rekommendation i Riskbedömning, 2018-12-10
	m ₂ - Friskluftsintag inom byggnader (gäller även springventiler) ska riktas bort från älven och Edsvägen	Bestämmelse läggs till efter rekommendation i Riskbedömning, 2018-12-10
Strandskydd upphävs	a ₁ Strandskyddet är upphävt	Ingen ändring
	a ₂ - Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förän markens lämplighet har säkerställts till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning	Bestämmelse läggs till utifrån resultat av Miljöteknisk markundersökning, 2018-05-15 samt miljönämndens granskningsyttrande

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft	Genomförandetiden är 5 år från att denna ändring vunnit laga kraft	Planen får en ny genomförandetid som räknas från det datum ändringen vinner laga kraft.
---	--	---

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd juni 2019. Samrådet gäller det första förslaget, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag.
- Granskning hösten 2019. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Byggnadsnämnden antar planen under första kvartalet 2020.
- Planen vinner 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 det datum beslutet om att anta planen har vunnit laga kraft.

Genomförandetid innebär att planen inte får ändras 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.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen gällande medfinansiering och tidplan för utbyggnad av rondell i korsningen Edsvägen/Nabbensbergsvägen. Avtalet undertecknades av exploatören 2019-10-15 och av kommunen 2019-11-22.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN