



Ändring av stadsplan nr 24 för **Kvarteret Vargen**, Vänerns kommun



LAGAKRAFTHANDLING

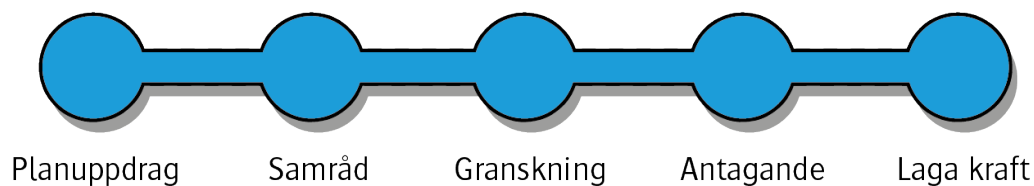
PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 14 april 2020 BN § 27
Upprättad: januari 2021
Reviderad: januari och mars 2022

Antagen: BN 2022-04-05 § 45
Laga kraft: 2022-11-29

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.

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 med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning för ändring (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1945-06-01
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget:

- PM Geoteknik, Bohusgeo AB (2021-11-10)

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	4
BESKRIVNING.....	4
FÖRÄNDRINGAR	4
ÄRENDEINFORMATION	5
GENOMFÖRANDETID.....	6
ÄNDRING AV STADSPLAN	6
GRÄNSER.....	6
ALLMÅN PLATS	6
KVARTERSMARK	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
KOMMUNALA PLANER	11
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR	12
KONSEKVENSER.....	17
MILJÖKVALITETSNORMER.....	17
MILJÖ.....	17
ANSVARSFÖRDELNING, HUVUDMANNASKAP	17

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

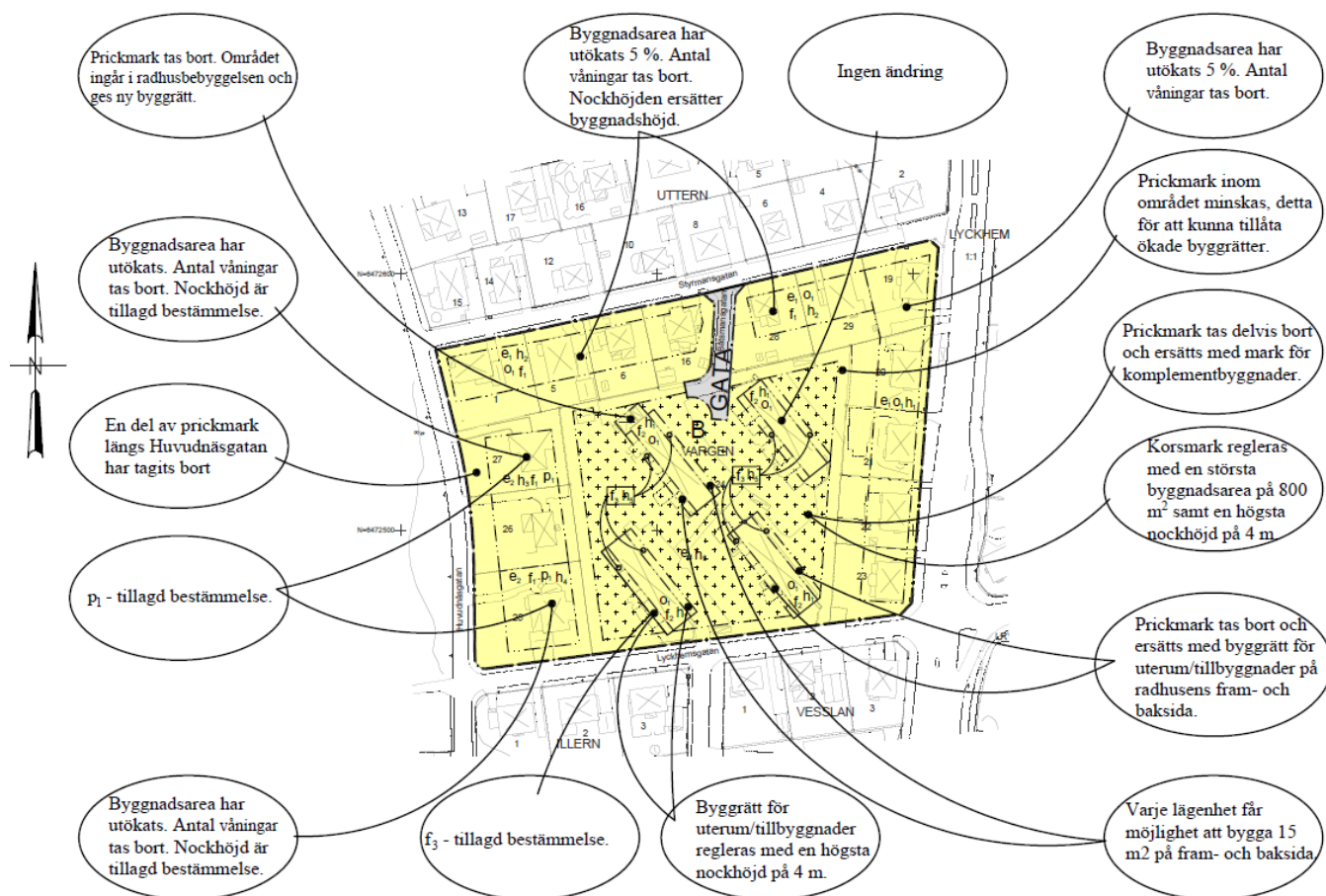
Avsikten med planändringen är att utöka bygggrätter inom kvarteret Vargen genom att dels ta bort prickmark för att kunna uppföra garage, komplementbyggnader samt tillbyggnader, dels anpassa bygggrätter till befintliga förhållanden.

Ändringen gäller för den del av befintlig stadsplan som fortfarande gäller, vilket innefattar hela kvarteret Vargen.

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen berör i första hand fastigheten Vargen 24 som består av fyra radhus i två våningar, med 8 lägenheter i respektive byggnad. I gällande detaljplan ligger bygggrätter för radhusen i fasadliv, vilket innebär att tillbyggnader och komplementbyggnader inte kan godtas. Enligt stadsplanen är övrig mark inom fastigheten mark som inte får byggas (prickmark). Den huvudsakliga ändringen består i en utökning av bygggrätter genom att minska prickmark och tillåta utbyggnad i form av inglasade uterum eller tillbyggnader på långsidorna av radhusen (entré- och baksida).



Ändringen innebär även att prickmark delvis ersätts med korsmark för att kunna tillåta fristående komplementbyggnader (garage, carport, förråd o dyl.). För att säkerställa radhusens tidstypiska karaktärsdrag och dess enhetlighet införs en utformningsbestämmelse f₃ på plankartan vad gäller uterum/tillbyggnad. Bestämmelsen syftar till att nyttillkommande tillbyggnader ska utformas så att dessa väl anpassas och harmoniserar med radhusens ursprungliga karaktär.

Detaljplaneändringen omfattar även övriga fastigheter inom kvarteret Vargen. För dessa fastigheter anpassas planbestämmelserna till befintliga förhållanden. Byggnadsarean utökas eftersom vissa fastigheter redan är bebyggda med 25 % samtidigt som andra får utökad byggrätt.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 14 april 2020 § 27 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av stadsplan nr 24, kvarteret Vargen. Ändringen berör kvarteret Vargen i centrala Vänersborg som avgränsas av Edsvägen, Lyckhemsgatan, Huvudnäsgratan samt Styrmansgatan.



Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd vinter 2021. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning vinter 2022. 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 våren 2022.
- 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 nr 24 anger att kvarteret Vargen ska användas för bostadsändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad 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.

Gränser

Bestämmelse stadsplan 24	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Gränslinje belägen tre meter utanför det område som beröres av förslaget.		Utgår, numera ligger planområdesgräns inte utanför området.
Gällande områdes- och bestämmelsegräns.	-----	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p.
	---.---.---	Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p.
Bestämmelsegräns.	-...-...-...-	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p.

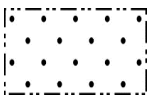
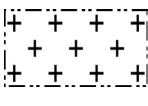
Allmän plats

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för allmän plats.

Bestämmelser stadsplan 24	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Allmän plats, gata.	Gata	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring.

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser stadsplan 24	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
Med B betecknat område får bebyggas endast för bostadsändamål. Garage må dock inredas i den mån byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
		Garage må dock inredas i den mån byggnadsnämnden prövar detta lämpligt.	Bestämmelsen upphävs, ingår i bostadsändamålet.
Med Ö betecknat område får bebyggas endast för bostadsändamål. Byggnadsnämnden må dock, där så utan olägenhet kan ske, medgiva anordnade av lokaler för handel och hantverk, även som garage i den utsträckning som kan anses motsvara de å tomten boendes privata behov.	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
		Byggnadsnämnden må dock, där så utan olägenhet kan ske, medgiva anordnade av lokaler för handel och hantverk, även som garage i den utsträckning som kan anses motsvara de å tomten boendes privata behov.	Bestämmelsen upphävs, det finns ingen handel och hantverk inom området idag – endast bostäder. Planen anpassas till befintliga förhållanden.
Med prickar betecknat område 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 kunna tillåta utökade byggrätter.
		Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st	Tillagd bestämmelse: Mark för komplementbyggnader ersätter delvis prickmark. Bestämmelsen möjliggör utbyggnad av garage, förråd, avfallshandling.
Med Ö betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående eller två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.	f ₁	Endast friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Planbestämmelsen f ₁ reglerar fastigheter utmed Styrmansgatan där byggnaderna anpassas till befintliga förhållanden. Byggnaderna är inte sammanbyggda i tomtgräns, varför bestämmelsen reglerar endast fristående en- och tvåbostadshus. Bestämmelse Ö upphävs längs Edsvägen. Dessa byggnader är inte friliggande en- och tvåbo-

Bestämmelser stadsplan 24	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
			stadshus utan är flerbo- stadshus. Planen anpas- sas till befintliga förhål- landen.
Med S betecknat område får bebyggas endast med hus som med varandra sammanbyggas.	f ₂	Endast radhus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.	f ₁	Endast friliggande en- och tvåbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Förändring: Bestämmel- sen styr endast frilig- gande en- och tvåbo- stadshus. Bestämmelsen om att "hus" ska uppfö- ras fristående tas bort ef- tersom området redan är ianspråktaget med frilig- gande en – och tvåbo- stadshus.
	f ₃	Byggnader ska utformas en- hetligt vad gäller gestalt- ning, material och detalje- ringsnivå så att de ansluter väl i den befintliga miljön, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Re- glerar hur området ska utformas för att säker- ställa områdets karaktär och dess enhetlighet. Radhusens tidstypiska karaktärsdrag bedöms vara dess enkla proport- ioner samt relativt släta och lugna fasadytor. Vid gestaltning av radhusens entrésida bör en enhetlig helhetslösning eftersträ- vas.
Av tomtplats, vari ingår med Ö betecknat område, skall minst 4/5 (fyra femtedelar) lämnas obebyggd.	e ₁ 25%	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastig- hetsarean inom använd- ningsområdet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggnads- arean har utökats med 5 % för att möjliggöra ut- veckling inom några fast- igheter. Planbestämmel- sen anpassas till befint- liga förhållanden, då några fastigheter sedan tidigare är bebyggda med 25 %.

Bestämmelser stadsplan 24	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
Å med F betecknat område får byggnad uppföras på en areal av högst 160 (etthundrasextio) kvadratmeter.	e ₁ 20%	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> % av fastighetsarean inom användningsområdet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Byggnadsarean har utökats för att anpassas till befintliga byggnader som är uppförda enligt bygglov.
	e ₂ 800 m ²	Största byggnadsarea är 800 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Reglerar hur stor yta som får bebyggas. Bestämmelsen gäller för komplementbyggnader inom korsmark.
	p ₁	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse: Reglerar byggnaders placering längs Huvudnäs-gatan. Bestämmelsen syftar till att begränsa nyttillkommande byggnaders utsiktspåverkan för omkringliggande byggnader.
Inom med Ö betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,6 meter.	h ₁	Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
	h ₂ 11m	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Förändring: Bestämmelsen ersätts med högsta nockhöjd längs med Styr-mansgatan.
Inom med siffra i romb betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än som siffrorna angiva.	h ₁	Högsta byggnadshöjd är 7,6 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
	h ₂ 4m	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Tillagd bestämmelse: Gäller för komplementbyggnader inom korsmark och tillbyggnader.
Inom med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar, som anges av siffran.	h ₂ 6,6m	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Förändring: Bestämmelsen ersätts med högsta nockhöjd. Planen anpassas till befintliga förhållanden.
	h ₂ 7,6m	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	

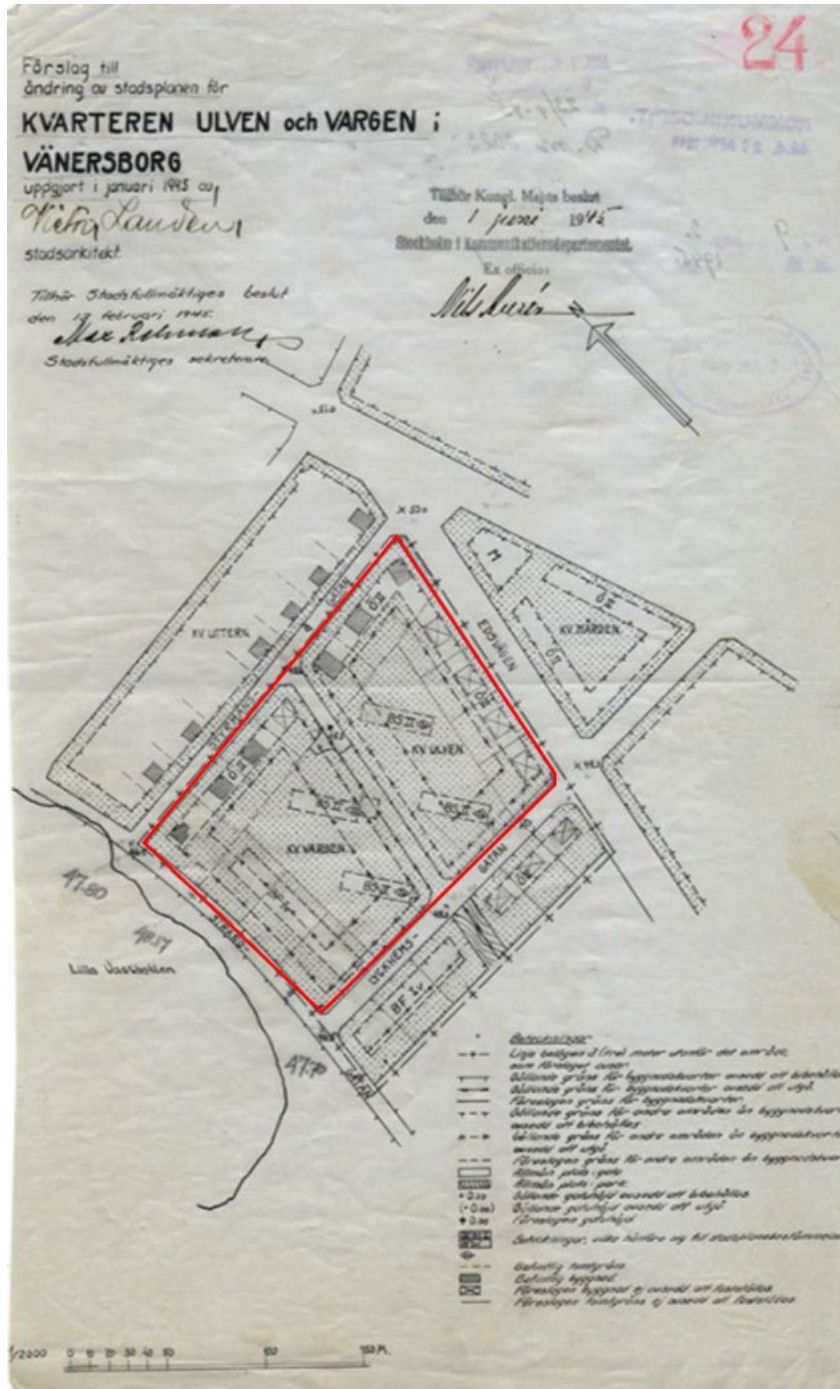
Bestämmelser stadsplan 24	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
Inom med v betecknat område får utöver det tillåtna våningsantalet vind inredas till 1/3 (en tredjedel) av sin yta.		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Ingår i bostadsändamål.
I byggnad med två våningar får vind inredas dock till högst 1/3 (en tredjedel) av sin yta.		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Ingår i bostadsändamål.
Inom med B eller Ö betecknat område får tak hava en lutning mot horisontalplanet av högst 30 (trettio grader).	01 30°	Största takvinkel är <i kartan angivet> grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring.
Fastighetsindelningsbestämmelse Det finns tre tomtindelningar (1580K-U2, 1580K-V58 och 1580K-V61) inom planområdet. En tomtindelning är numera att betrakta som en fastighetsindelningsbestämmelse i gällande detaljplan.		Bestämmelsen upphävs.	Förändring: Fastighetsindelningsbestämmelse upphävs.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande stadsplan

För planområdet gäller ändring av stadsplan nr 24 för kvarteren Ulven och Vargen. Ändringen antogs år 1945 med avsikten att möjliggöra radhusbebyggelse i två våningar samt småhus i en och två våningar. Den del av stadsplanen som fortfarande gäller och som är avsedd att ändras är markerad med röd linje i bilden nedan.



Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen.

Gällande tomtindelning

Inom planområdet finns tre tomtindelningar (1580K-U2, 1580K-V58 och 1580K-V61). En tomtindelning är numera att betrakta som en fastighetsindelingsbestämmelse i gällande detaljplan. Fastighetsbestämmelserna (tomtindelningarna) upphävs i samband med att denna ändring får laga kraft.

Upphävandet av tomtindelningen innebär att förändringar vid fastighetsbildning och eventuellt framtida byggande underlättas. Upphävandet innebär ingen ändring vad gäller fastighetsgränser, kvartersnamn eller fastighetsbeteckningar. Taxeringsuppgifter påverkas inte heller. Ny fastighetsbildning prövas i enlighet med villkoren i fastighetsbildningslagen medan bebyggelse regleras i detaljplanen. Markens användning och byggrätt regleras även fortsättningsvis genom detaljplanen.

Nya förutsättningar

Geoteknik

Planområdet är beläget ca 100 m öster om strandkanten till Vassbotten. Enligt översiktligt kartmaterial är terrängen relativt plan. Enligt SGU:s jordartskarta består de ytliga jordlagren av glacial lera.

Ursprunglig stadsplan är från 1920-talet, reviderad 1945. De geotekniska frågeställningarna har inte omhändertagits i tidigare planer.

En geoteknisk undersökning har utförts av Bohusgeo AB under hösten 2021 i syfte att undersöka de geotekniska förhållandena och att utreda förutsättningarna för detaljplan med avseende på släntstabilitet samt översiktliga grundläggningsförhållanden.

Geotekniska förhållanden

Inom planområdet består jordlagerföljden av fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Det fasta ytlagret består av torrskorpelera som i regel är siltig. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Tjockleken varierar mellan ca 3 och ca 4 m. Leran är i regel siltig och finns till mellan ca 8 och ca 13 m djup under markytan. Skjuvhållfastheten uppgår till mellan ca 15 och 45 kPa. Leran bedöms vara mellan- till högsensitiv och ej kvick. Friktionsjorden under leran har inte undersökts närmare. Sonderingarna har i regel trängt ned mellan ca 0.3 och ca 2 m och stoppat i den fast lagrade friktionsjorden, i regel har stopp mot sten, block eller berg erhållits.

Släntstabilitet

Planområdets stabilitet mot Vassbotten har klarlagts genom en sektion från strandkanten och ca 200 m från strandkanten i riktning mot kvarteret Vargen. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Eventuella undervattenskred med avseende djup samt avsaknad av kvicklera bedöms ej påverka detaljplanen. För tillfälliga schakter kan släntlutning 2:1 anläggas ned till ca 2 m djup. Permanenta slänter bör ej ha en lutning brantare än 1:2. Om höjdskillnader uppkommer av mer än 2 m bör släntstabiliteten kontrolleras.

Sättningar och grundläggning

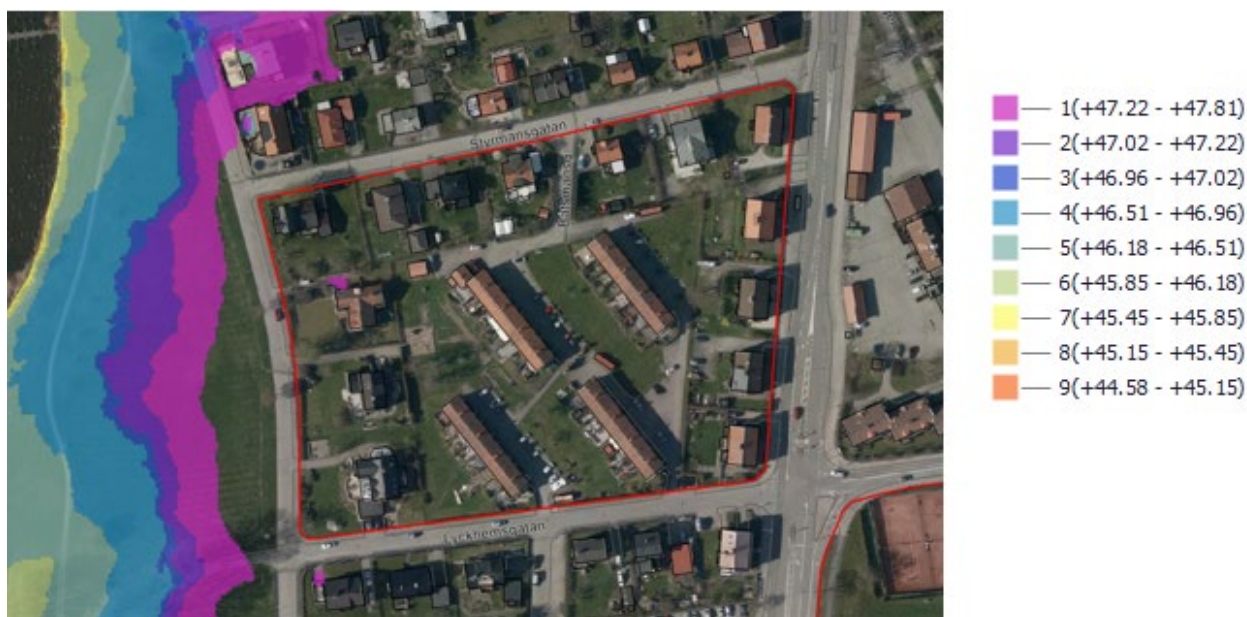
Grundläggningsförutsättningarna är goda inom området. Utifrån skjuvhållfastheter och vattenkvoter bedöms leran på 5 m djup kunna påföras ca 30 kPa last utan att långtids-sättningar uppstår.

Inga särskilda geotekniska åtgärder erfordras om påförda laster ej överstiger 30 kPa vid grundläggning av byggnader. Om sättningar kan accepteras för en planerad byggnad eller uppfyllnad, eller en kombination av uppfyllnad och byggnadslast, kan belastningar över 30 kPa på 5 m djup accepteras. Storleken på lasten går ej att ge i detta skede utan är beroende av den planerade byggnationens utformning.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger i närheten av Vassbotten. Lägsta marknivå inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka +48,5 i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Väneren i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 enligt Länsstyrelsens *Faktablad – VÄNERN (version 2017.1)*.

Planområdet bedöms inte påverkas av översvämningsrisk. Den högsta dimensionerade nivån påverkar endast närliggande parkområde. Tillgängligheten till och från planområdet är säkerställt genom angränsande vägar.

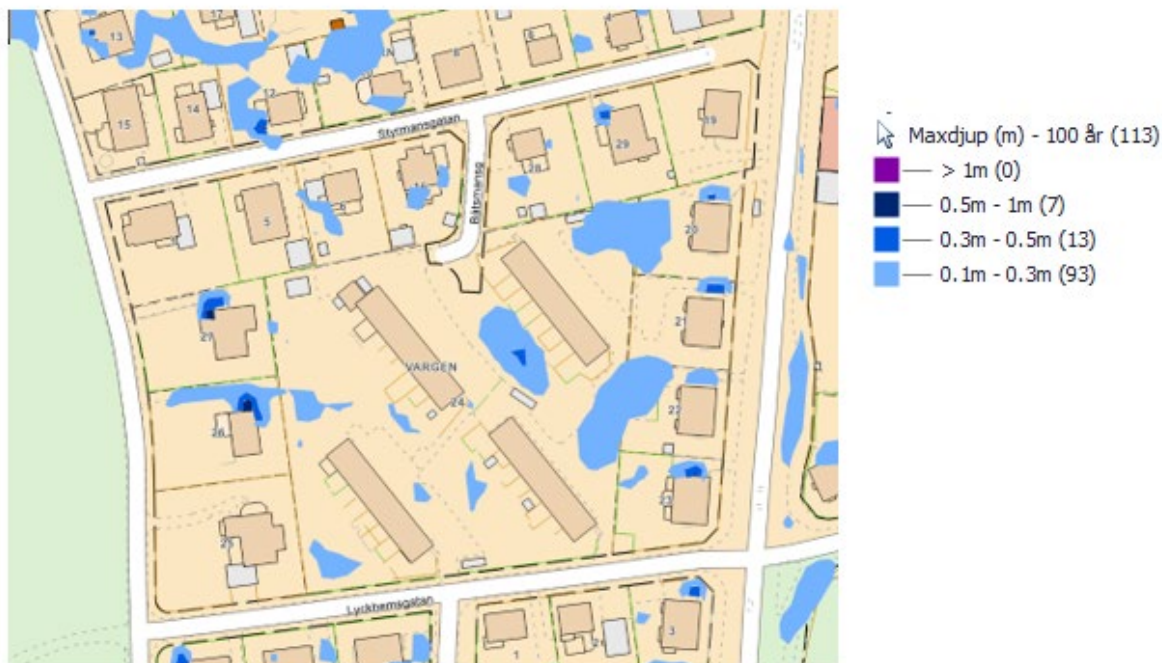


Karta över området från kommunens översvämningsprogram (2018) som visar risk för översvämnning vid olika vattennivåer

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 överskrider dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga, vilket medför att det sker en avrinning på markytan med marköversvämnning som följd. Översvämnning 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.

Vänersborgs kommuns skyfallskartering från 2018 redogör vilka områden som kan förväntas översvämmas vid ett skyfall. Enligt skyfallskarteringen, beräknat på ett 100-årsregn, visar att det finns en risk att dagvatten samlas på delar av gårdsytor i händelse av kraftiga skyfall.



Bilden visar beräknade vattendjup (m) i MIKE 21 i samband med ett framtida 100-årsregn.

Planförslaget innebär delvis mer hårdgjord yta för utökning av byggrätter i form av komplementbyggnader och tillbyggnader.

Översiktligt sluttar planområdet mot väster där det ligger ett område planlagt för park inom vilket vattnet inte skadar några byggnader. Vattnet som rinner ovan mark kommer därför att rinna åt det hållet men kan bli stående i pölar där marken mycket lokalt är något lägre, så som de blå markeringarna visar i bilden ovan. För det aktuella ändringsområdet hamnar det stående vattnet på prickmark som används för privatvägar som till viss del breddas ut mot de gräsbevuxna gårdarna. Avrinning från planområdet till angränsade vägar och sedan till recipient bedöms inte försämra och påverka den ekologiska statusen negativt. Kommunens dagvattenpolicy ska alltid tillämpas vid utformning av byggnader och mark.

Bedömning görs att planområdet inte kommer att påverkas i så pass stor utsträckning att det kommer att skada eller orsaka skada för ny bebyggelse.

Träd och grönska

Vegetation och träd inom planområdet bör bevaras, de fyller en viktig funktion för områdets kvartersgrönska. Träd bidrar till ekosystemtjänster så som naturlig skugga, biologisk mångfald och fördröjning av dagvatten.

Befintlig vegetation och träd bör fortsättningsvis bevaras och ersättas om de tas bort, eftersom träden i området fyller viktiga funktioner. I dagsläget finns få uppväxta träd i kvarteret och då träd bidrar med viktiga ekosystemtjänster, som till exempel skugga och grönska, är det positivt om området kan tillföras fler träd och annan kvartersgrönska.

Gestaltning

Radhusbebyggelsen

Radhusbebyggelsen i kvarteret Vargen har - trots vissa utvändiga ändringar under tiderna - kvar sina för 1940-talet tidstypiska karaktärsdrag i form av enkla proportioner och relativt släta och lugna fasadytor. Dessa kvalitéer ska bevaras genom en varsam anpassning av ändringar och tillbyggnader som möjliggörs genom den ökade byggrätten. Medan en viss diversitet på den mer privata sydvästsidan (uteplatser) av radhusen kan anses som ett positivt tillskott, bör entrésidans och gavlarnas fasader hållas enhetliga genom att ändringar gestaltas med hög arkitektonisk kvalité och respekt för ovan nämnda tidstypiska karaktärsdrag. Sådana ändringar bör göras som en helhetslösning för alla enheter på alla fyra radhus i stället för att vara enskilda åtgärder. På detta sätt möjliggörs en väl avstämd och varsam utveckling av fastigheten helst i samråd med kommunens stadsarkitekt.

Radhusens fasadproportioner och arkitektoniska grundform bevaras genom en planbestämmelse om byggnadshöjd (7,6 m) och maximal takvinkel (30 grader). Eventuella tillbyggnader ska begränsas till en våning genom en planbestämmelse om maximalnockhöjd (4,0 m) som möjliggör en friare takutformning än en bestämmelse om byggnadshöjd. En planbestämmelse om "enhetlig utformning" ska säkerställa att tillbyggnaderna sinsemellan har en övergripande lika gestaltning som förhåller sig varsamt till de ursprungliga byggnaderna



Bebyggelsen längs Edsvägen

Bebyggelsen med fem flerbostadshus längs Edsvägen uppfördes på 1940-talet i enhetlig grundform och fasadgestaltning. Medan byggnadernas fasadmaterial och kulörer har förändrats genom tiderna har de kvar sina enhetliga volymer, fasadproportioner och fönstersättningar. Enhetligheten i de fem byggnadernas fasadhöjd och arkitektoniska grundform ses som en kvalitet som kan bevaras genom en planbestämmelse om byggnadshöjd (7,6 m) och maximal takvinkel (30 grader). För att uppfylla det allmänna varsamhetskravet enligt plan- och bygglagen bör fasaderna mot Edsvägen inte förändras avseende proportion och fönstersättning. Takkupor bör inte förläggas mot gatan. Eventuella tillbyggnader på gavelsidorna bör vara tydligt indragna från fasadlivet mot gatan för att inte påverka det ursprungliga fasadlivet mot gaturummet.



Villabebyggelse längs Huvudnäs-gatan och Styrman-gatan

Villabebyggelsen i kvarteret visar en mycket varierande utformning. Detta gör att framtida ändringar avseende takutformning, takvinkel och byggnadshöjd bör kunna ske utan att något allmänt intresse avseende stadsmiljön kan antas påverkas negativt. Den präglade diversiteten i bebyggelsen längs dessa gator bör kunna utvecklas relativt fritt. Men för att vid ny-, till- eller ombyggnationer begränsa risken för betydande olägenhet för närboende i form av skuggningseffekter eller skymd utsikt begränsas bebyggelsens volymer i höjddled genom en planbestämmelse om nockhöjd i stället för byggnadshöjd.



KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande 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 Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av stadsplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna 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

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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för de delar av planen som berör kommunägd mark.

För förändringar på kvartersmark ansvarar enskilda fastighetsägare.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Ansvarig planhandläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef