



Ändring av stadsplan för **Vallmon 6, nr 318** Vänersborgs kommun



LAGA KRAFT HANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 1 mars 2022 BN § 19

Upprättad: april 2022

Antagen: BN 2022-09-20 § 98

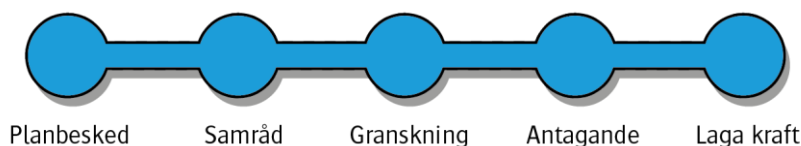
Laga kraft: 2022-10-13

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.

Plankartan är upprättat i enlighet med Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.



De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning för den ursprungliga planen
- Planbeskrivning för ändringen
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	4
BESKRIVNING.....	4
FÖRÄNDRINGAR	4
ÄRENDEINFORMATION	4
GENOMFÖRANDETID.....	5
ÄNDRING AV STADSPLAN	6
GRÄNSER.....	6
KVARTERSMARK	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7
KOMMUNALA PLANER	7
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
MOTIV TILL REGLERING	12
KONSEKVENSER.....	13
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	13
MILJÖKVALITETSNORMER.....	13
MILJÖ.....	13

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Den primära avsikten med planändringen är att möjliggöra för tillfälligt boende samt ytterligare användningar som anses vara förenligt med gällande stadsplanens syfte såsom kontor, hälsa och service. Ändringen av stadsplanen är en anpassning av dagens användande av byggnaden på Vallmon 6. I och med detaljplaneändringen säkerställs också huvudbyggnadens kulturhistoriska värden med flera varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud.

Ändringen gäller för den del av befintlig stadsplan som fortfarande gäller, vilket innefattar fastigheten Vallmon 6.

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen berör primärt användandet av den befintliga bebyggelsen som finns på fastigheten Vallmon 6. Den består av ett fyravåningshus och en förrådsbyggnad.

Den huvudsakliga ändringen består i att ersätta användningen allmänt ändamål med centrumverksamhet för att möjliggöra för de pågående verksamheterna inom kontor, hälsa och service samt komplettera med till exempel tillfälligt boende.

Då byggnaden är av kulturhistoriskt intresse och det är viktigt för stadsbilden att byggnaden inte ändras i någon större omfattning kompletteras med bestämmelser om verksamhet och högsta nockhöjd.

För att skydda den befintliga byggnaden vid översvämning kompletteras med bestämmelse om översvämningsskydd och vid en framtida eventuell nybyggnation med bestämmelse om vattentät konstruktion under översvämningnivån.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 1 mars 2022, § 19, beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av stadsplan nr 318, stadsplan för del av kvarteret Vallmon. Ändringen berör fastigheten Vallmon 6 i centrala Vänersborg som avgränsas av Järnvägsbacken och Hamngatan.



Befintlig byggnad på fastigheten. Källa: Vänersborgs kommun

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd andra kvartalet 2022. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning kvartal två 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 sep 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 fem 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. Detta gäller enbart de ändringar som vinner laga kraft i och med denna detaljplaneändring.

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 Vallmon 6 ska användas för allmänt ändamål som inte preciseras i stadsplanen. Användningsbestämelsen Allmänt ändamål finns inte längre, vilket innebär att det blir svårt att kunna utveckla fastigheten, därav denna ändring av gällande stadsplan. De användningar som planändringen föreslår anses passa väl in med syftet i den gällande stadsplanen. I och med ändringen anpassar vi stadsplanen med dagens bestämmelser.

I detaljplaner från tiden före 1997 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i stadsplanen från 1985, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2021-10-14. De förändringar som planen innebär visas nedan.


Gränser

Bestämmelse stadsplan 318	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
Bestämmelsegräns	--- --- --- ---	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser stadsplan 318	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Med A betecknat område får bebyggas endast för allmänt ändamål. Enligt den äldre lagstiftningen ska all verksamhet vara med ett offentligt organ som huvudman. Beteckningen A bör inte längre användas, eftersom det inte är längre en självständig markanvändningskategori.	C	Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Bestämmelsen A tas bort och byts ut till C, centrum för att möjliggöra för tillfälligt boende, kontor, service och hälsovård.

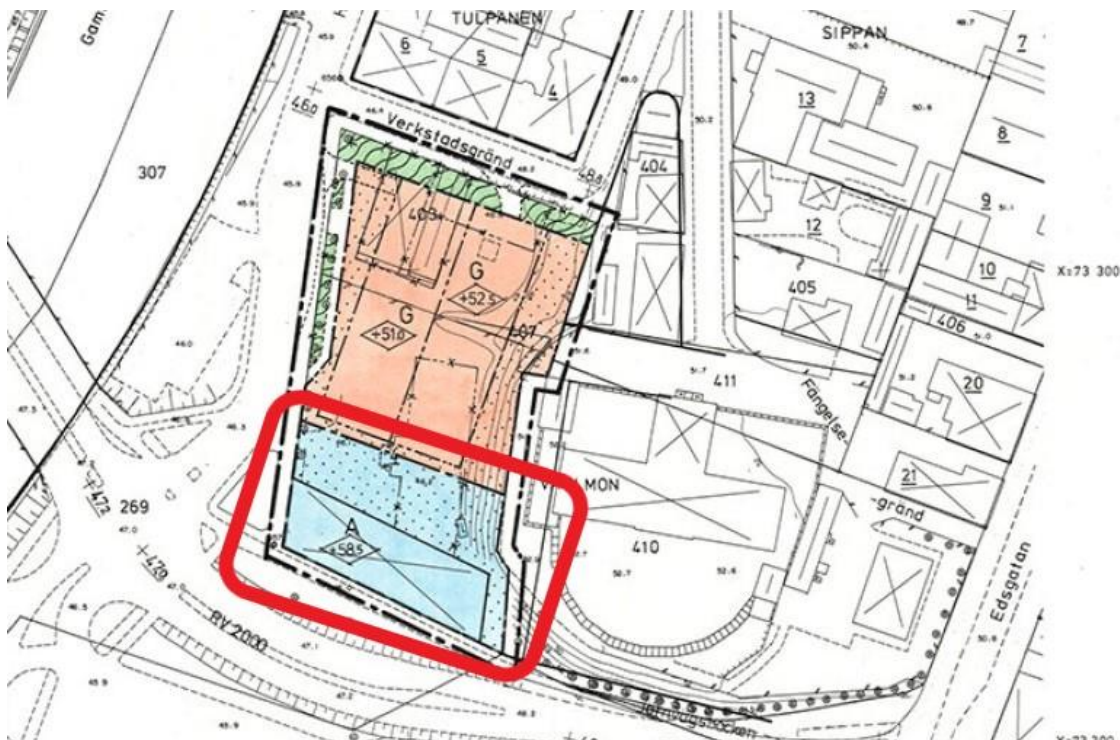
Bestämmelser stadsplan 318	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Med prickar betecknat område får icke bebyggas.		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Prickmarken oförändrad, för att säkerställa parkering inom fastighet.
Inom med siffra i romb betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än som siffrorna angiva.	h ₁ h ₂	Högsta nockhöjd är 61,7 meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p Högsta nockhöjd är 4,0 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Bestämmelsen ersätts med högsta nockhöjd över angivet nollplan. Bestämmelsen h ₂ gäller för komplementbyggnaden samt entrén till huvudbyggnaden.
	b ₁	Byggnader ska utföras vattentäta under nivån +47,81 och öppningar i byggnader placerade på en lägre nivå än + 47,81 ska anordnas med översvämningsskydd	Tillagd bestämmelse
	k ₁	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning och detaljningsnivå	Tillagd bestämmelse
	k ₂	Fönster ska till form, material, indelning, konstruktion och proportioner vara lika ursprungliga	Tillagd bestämmelse
	k ₃	Fasader ska vara av puts	Tillagd bestämmelse
	k ₄	Taktäckningen ska vara av rött lertegel	Tillagd bestämmelse
	r ₁	Byggnad får inte rivas	Tillagd bestämmelse

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

För planområdet gäller stadsplan nr 318 för del av kv Vallmon. Planen antogs år 1985 med avsikten att möjliggöra för allmänt ändamål. Den norra delen av den ursprungliga planen har ersatts tidigare.

Gällande stadsplan



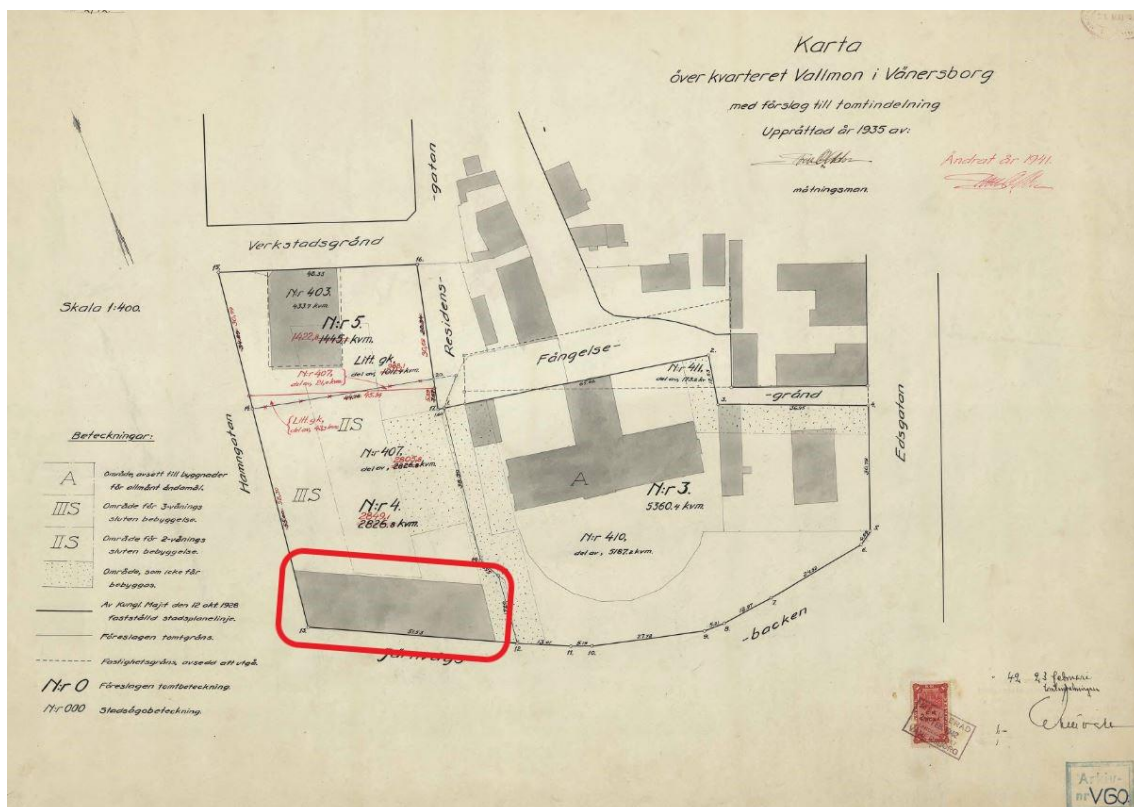
Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen. Källa: Vänersborgs kommun

Gällande tomtindelning

Inom planområdet finns en tomtindelning (1580K-V60). En tomtindelning är numera att betrakta som en fastighetsindelingsbestämmelse i gällande detaljplan. Fastighetsbestämmelsen (tomtindelningen) 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.

Det har dessutom genomförts en fastighetsreglering, 1580K-10/1987, av kvarteret Vallmon, vilket strider mot den gällande tomtindelningen. Därav är bedömningen att det är positivt om tomtindelningen upphävs.



Karta över tomtindelningen. Planområdet markerat i rött. Källa: Vänersborgs kommun

Nya förutsättningar

Kulturhistoriska värden

Kvarteret Vallmon har en oregelbunden form samt är direkt anslutande till rutnätsstaden. När Vänersborg var befäst under 1600-talet låg den södra stadsporten här. Nivåskillnaderna som finns inom kvarteret möjliggjorde att före detta fängelset var väl synligt i stadsbilen. Idag är det bostäder i den gamla fängelsebyggnaden. Huvudbyggnaden inom planområdet är klassificerad som byggnad med kulturhistoriska värden. Det är en putsad trevåningsbyggnad med en påbyggd vindsvåning. Det är en gammal fabriksbyggnad som uppfördes 1929–1930. Arkitekturen har ett stramt klassicistiskt utseende med rusticerad bottenvåning samt släta putsade fasader i ljus färgsättning. De spröjsade fönsterna på andra och tredje våningen är troligen original. För att säkerställa de kulturhistoriska värdena införs varsamhetsbestämmelser i samband med denna ändring. Fastigheten finns beskrivet i det kommunala programmet *Program för bevarande och utveckling – Vänersborgs innerstad*.



Fotografier på huvudbyggnaden längs Järnvägsbacken samt Hamngatan. Källa: Vänersborgs kommun

Rättigheter

Det finns inga rättigheter inom planområdet.

Buller

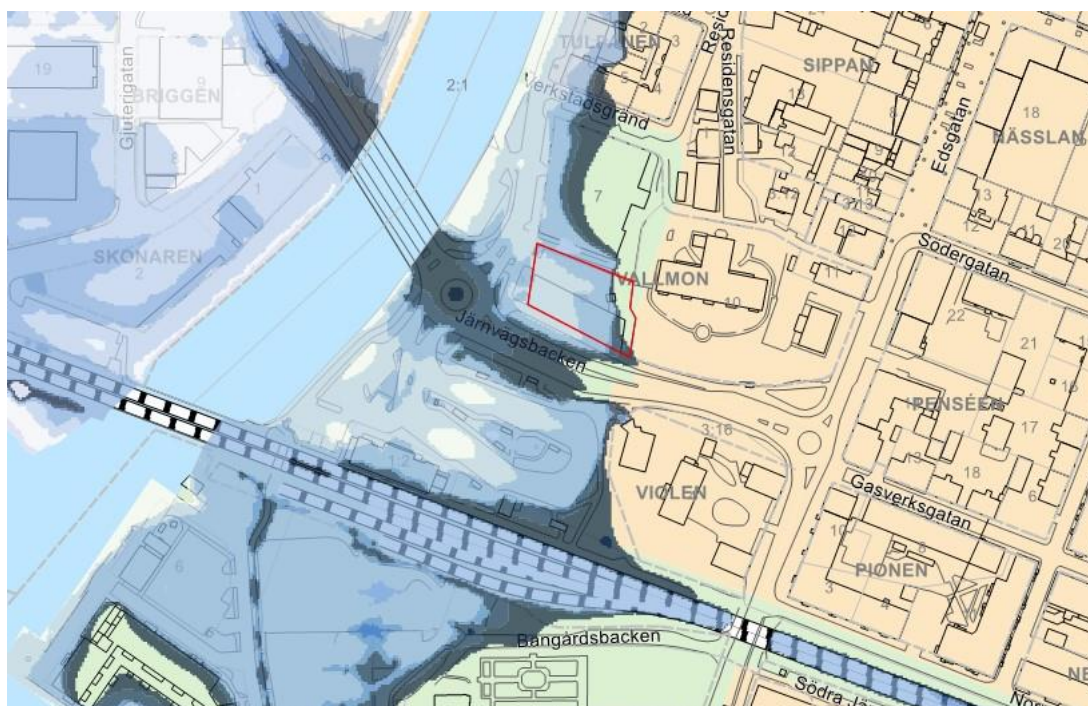
Fastigheten påverkas av höga bullernivåer från tåg och bil. Planändringen ska inte möjliggöra för bostadsändamål så det finnas inga riktvärden för utomhusmiljön. Användningen centrumändamål med tillfälligt boende inkluderat räknas inte in i bostadsändamålet.

Luftkvalité

Kommunen har en mätpunkt i rondellen öster om planområdet i rondellen Edsvägen/Järnvägsbacken. Enligt mätningarna som har utförts överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luft.

Översvämning och skyfall

Marknivåerna inom planområdet är varierande med de lägsta punkterna i västra delen av planområdet, +46,34, och högsta i öst, +52,53. Enligt SMHI beräkningar från 2017 för Vänersborg, *Faktablad – VÄNERN*, anges högsta beräknade vattennivå till +47,81 (RH2000) för Vänersborgs framtida klimat. Nivåerna kan delas in i två stycken delar där den ena delen är av långvarig karaktär, vilket innebär att översvämningen är under en längre tidsperiod som exempelvis flera månader. Den andra är tillfällig där översvämningen enbart är under några timmar. Den tillfälliga höjningen av vattennivån har SMHI beräknat till 0,3 meter.

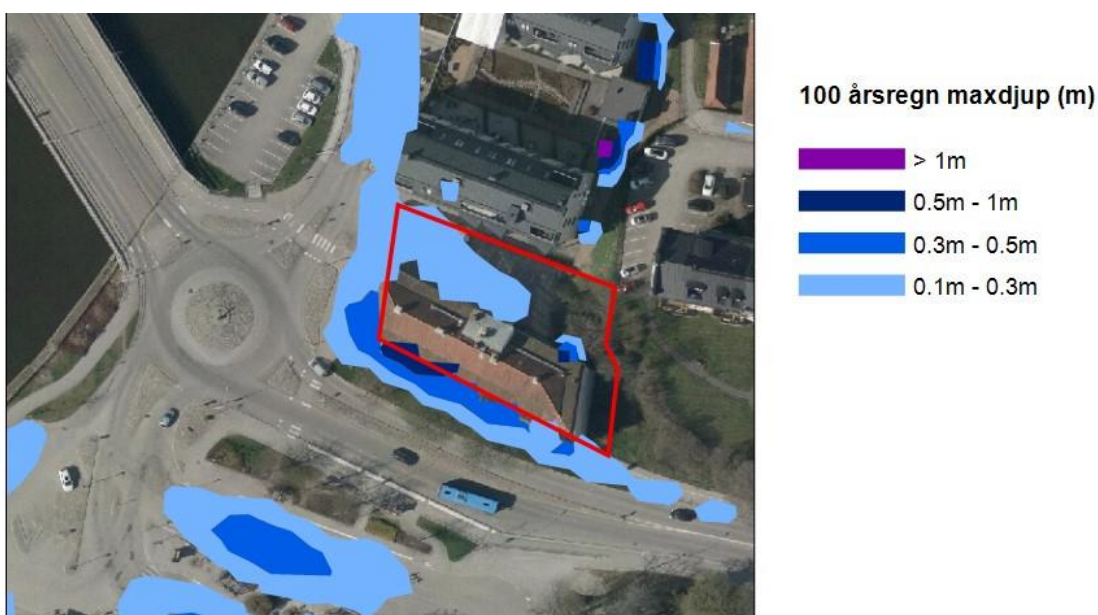


Översiktsskarta över översvänningsproblematiken för Vallmon 6. Planområdet markerat i rött. Källa: Vänersborgs kommun

Planområdet ligger i riskområde för översvämning, se kartan ovan. För att den befintliga bebyggelsen ska vara säker från de framtida översvämningarna skulle det krävas en marknivå på minst +47,81. De åtgärder som föreslås är vattentäta dörrar, ventiler och

fönster. På marknaden finns det mobila översvämningsskydd som kan användas vid behov när det är höga vattennivåer och sedan tas bort när de inte krävs. Denna sort av åtgärder förstör inte heller helhetsuttrycket av huvudbyggnaden samt dess kulturhistoriska värde. Längs Hamngatan finns det också ett översvämningsskydd som är 0,5 meter högt. Det består av granitpollare med kedjor som kan kompletteras med skivor vid översvämningar. På den östra kortgaveln av huvudbyggnaden kommer det finnas evakueringsvägar som brandstege och ramper. Kommunens bedömning är att dessa åtgärder inte kommer att störa byggnadens utformning eller det kulturhistoriska värdet.

Vid skyfall påverkas främst den södra delen av planområdet, se översiktskartan nedan som är beräknat på 100-årsregn. Även den norra delen av planområdet och västra kortsidan av huvudbyggnaden påverkas. Dagvattenbrunnar finns både i och direkt angränsande till planområdet. De är kopplade till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten som hanterar regnvolymen via avledning i dagvattensystemet eller genom filtration på gröna ytor.



Översiktskarta som påvisar planområdets påverkan vid skyfall. Planområdet markerat i rött. Källa: Vänersborgs kommun

Vid extremt skyfall kan dagvattensystemet överskridas. I den östra delen av planområdet bakom förrådsbyggnaden finns det en mindre grönyta som kan infiltrera regnvattnet. Likaså längs den västra kortsidan av huvudbyggnaden. Annars är marken runtomkring och inom planområdet av hårdgjord yta. Det medför att regnvattnet inte kan infiltreras naturligt. Vid extremt skyfall får samma åtgärder som vid översvämning tillämpas. Samråd har skett med Räddningstjänst och de har ingen erinran angående framkomlighet för deras fordon vid översvämning och skyfall.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Centrum. Användningen motiveras av att byggnaden innehåller funktioner (kontor och hälsovård) som i dagsläget ingår i användningen centrum. Centrumändamålet möjliggör också för ytterligare användningsområden som till exempel tillfälligt boende. Användningen centrum anses vara förenligt med den gällande stadsplanens syfte.

Marken får inte bebyggas, prickmark. Vallmon 6 kommer fortsättningsvis vara hårt prickat för att säkerställa de kulturhistoriska värdena som finns på fastigheten, men också för att säkerställa parkeringsmöjligheter inom fastigheten. Prickmarken har tagits bort där det finns en befintlig förrådsbyggnad, utbyggd entré samt för att möjliggöra för nya utrymningsvägar på den befintliga byggnadens kortsidan i den östra delen av planområdet.

Högsta nockhöjd, h₁ och h₂. För att bevara den stadsbild som finns idag inom fastigheten och närområdet regleras de befintliga nockhöjderna. Huvudbyggnaden med 61,7 meter över angivet nollplan samt förrådsbyggnaden och entrén till huvudbyggnaden med högsta nockhöjd på 4,0 meter över marken.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser, k₁, k₂, k₃ och k₄. Huvudbyggnaden pekas ut som viktig för Vänersborgs stadsbild och har därför ett kulturhistoriskt värde. För att säkerställa dessa värden regleras de med varsamhetsbestämmelser. Planbestämmelserna styr huvudbyggnadens fasadmateriell, karaktärsdrag, volym samt fönsters form, material, indelning, proportioner och taktäckning.

Utförande, b₁. Planområdet ligger under godkänd vattennivå, +47,81. För att säkerställa den befintliga huvudbyggnaden regleras det att under godkänd vattennivå ska det anordnas översvämningsskydd för att skydda människors hälsa och säkerhet samt byggnaden. I det läge en ny byggnad ska uppföras inom planområdet ska den utföras vattentät under översvämningssnivån.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

De angränsande fastigheterna är Vallmon 7 (blått), Vallmon 10 (rött) och Huvudnäs 2:14 (grönt). Fastigheterna kommer inte att bli påverkade av detaljplaneändringen, eftersom planändringen inte möjliggör för ytterligare byggrätter utan enbart anpassar användningarna efter dagens nyttjande av Vallmon 6.



Översiktsskarta över angränsande fastigheter runt planområdet. Källa: Vänersborgs kommun

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljö kvalitetsnormerna för luft inte kommer påverkas.

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och det finns två stycken dagvat-
tenserviser. Avrinning från planområdet går ut i Vassbotten via Gamla Hamnkanalen.
Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår idag ej god kemisk status.

Miljö kvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

Ändringen bedöms inte medföra ökande trafik varför miljö kvalitetsnormen för buller
inte kommer att 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 sker i samband med att planförslaget samråds.

Dagvatten

Dagens förutsättningar kommer fortsättningsvis gälla i och med denna planändring. Planändringen möjliggör inte för mer hårdgjord yta än vad det är idag, vilket innebär att denna åtgärd inte medför ytterligare dagvatten inom området. Det finns två dagvattensserviser som går till huvudledningen för dagvatten som sedan går ut vid bron i Gamla Hamnkanalen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Angelika Lunnari
Planarkitekt/handläggare

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef

Hamdi Alsayed
Planingenjör/biträdande handläggare