



Ändring av stadsplan för del av Onsjöområdet, nr 292, gällande Torparen 1



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 21 september 2021 BN § 99

Upprättad: juni 2022

Reviderad: september och oktober 2022

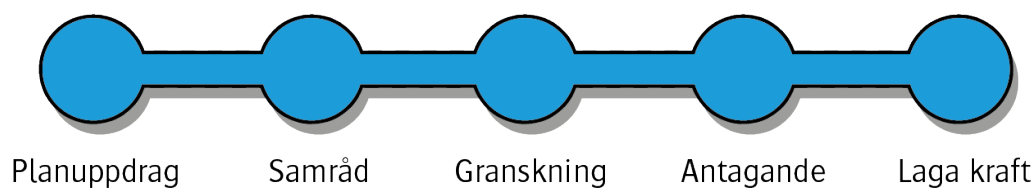
Antagen: BN 2022-10-25 § 110

Laga kraft: 2022-11-23

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
- Planbeskrivning för ändringen
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1980-12-18
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	4
BESKRIVNING.....	4
FÖRÄNDRINGAR	4
ÄRENDEINFORMATION	5
GENOMFÖRANDETID.....	6
ÄNDRING AV STADSPLAN	6
GRÄNSER.....	6
ALLMÄN PLATS	7
KVARTERSMARK	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
KOMMUNALA PLANER	9
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR	11
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
MOTIV TILL REGLERING	12
KONSEKVENSER.....	13
MILJÖKVALITETSNORMER.....	13
MILJÖ.....	13

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att utöka byggrätter inom fastigheten Torparen 1 för att möjliggöra utbyggnad av komplementbyggnader, inglasade uterum, altaner och tak på uteplatser och balkonger samt se över parkeringssituationen och möjlighet till laddstolpar inom fastigheten. Dessutom anpassas byggrätter och allmän plats till befintliga förhållanden eftersom några byggnader ursprungligen placerades på mark som inte får byggas samt utfart från parkering byggts ut över planlagd parkmark.

BESKRIVNING

Förändringar

I gällande stadsplan nr 292 från 1980 styrs vad som får byggas på platsen. För fastigheten Torparen 1 anges bostadsändamål, bostadsändamål samt handels- och hantverksändamål, parkeringsändamål samt en yta för värmecentral. Byggrätten regleras med mark som inte får bebyggas, våningsantal som är två respektive tre våningar, högsta antalet lägenheter samt en total sammanlagd våningsyta.

Ett bygglov söktes 1981 för hela kvarteret. Ansökan innehöll ett flertal avvikelser gentemot stadsplanen där ett antal byggnader delvis eller helt placerades på yta för parkeringsändamål eller prickmark samt att utfarten i den södra delen av kvarteret fick ett ändrat läge, se bild nedan. Bygglov beviljades med motivering att avvikelserna inte stred mot planens intentioner. Befintlig byggrätt är även fullt utnyttjad vilket innebär att det inte finns någon möjlighet att bevilja mindre tillbyggnader. Dessutom uppstår svårigheter vid lovprövning vad gäller beräkning av sammanlagd våningsyta. Sammantaget föranleder dessa förutsättningar att planen behöver ändras och anpassas till befintliga förhållanden på fastigheten för att möjliggöra utveckling i form av inglasade uterum och komplementbyggnader.



Situationsplan som visar avvikelser mot detaljplan. Avvikelserna markeras i svart.

Planändringen består av att upphäva bestämmelserna för högsta antalet lägenheter och sammanlagd våningsyta. Byggrätten blir begränsad för respektive byggnad till att endast innehålla byggnaden och yta för möjliggörande av mindre tillbyggnader, så som inglasade uterum och andra inglasningar. På byggnadernas baksidor utökas byggrätten med tre meter från takutsprång, medan det på framsidan varierar med hänsyn till byggnadernas befintliga utformning. Bebyggelsen i kvarteret visar en mycket varierande utformning vad gäller befintliga tillbyggnader eller inglasningar. Det saknas därför hållbara skäl för att reglera tillkommande byggnationer på plankartan.

Resten av byggrätten och den centralt belägna prickmarken ersätts med korsmark för att kunna tillåta fristående komplementbyggnader (garage, lekstuga, gemensamhetslokal, förråd och liknande) med en exploateringsgrad om 2900 m² och högsta nockhöjd på 4 meter. Den befintliga byggnadsarean inom korsmark är ungefär 2550 m². Planändringen möjliggör utökning i byggnadsarea med 350 m². Planändringen innebär även ändrad markanvändning från värmecentral till parkering. Bestämmelsen om utfartsförbud har tagits bort från planändringen för att den dels inte är nödvändig, eftersom utfart i söder ändå inte får ske över parkmark, dels inte får användas i planområdesgränsen i norr. Utfarten (gatan) söder om kvarteret anpassas i plankartan till det befintliga läget och parken ändras motsvarande för att samspela med denna ändring.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 21 september 2021 BN § 99 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av stadsplan nr 292, gällande Torparen 1. Ändringen berör fastigheten Torparen 1 Vänersborg. Det aktuella planområdet ligger i Onsjö, och omsluts av Johannesbergsvägen, Agnesborgsvägen och Slättergatan. Öster om planområdet angränsar Onsjöskolan.



Ortofoto som visar planområdet markerat med röd linje.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd sommaren 2022. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning hösten 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 i oktober 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 för planändringen är 5 år från den dag planändringen får 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 anger att kvarteret Torparen 1 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 stadsplaner från tiden före 1997 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas de planbestämmelser ur stadsplanen från 1980 som berörs av planändringsområdet, 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 292	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Stadsplangräns belägen 3 meter utanför fastställelseområdet	-----	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Gällande områdesgräns	—•—•—•—	Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns	-...-...-...-	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p

Allmän plats

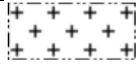

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för allmän plats.

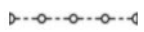
Bestämmelser stadsplan 292	Ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Syfte/kommentar
GATA	GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Förändring: Gatan har fått ett ändrat läge.
PARK eller PLANTERING	PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Förändring: Parken har justerats för att anpassas med det nya läget för gatan (utfart).

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser stadsplan 292	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring.
Med Bh betecknat område får användas endast för bostads- och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.	B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Förändring: Bestämmelsen upphävs, det finns ingen handel eller hantverk inom området idag – endast bostäder. Planen anpassas till befintliga förhållanden.
Med Bv betecknat område får användas endast för värmecentral.	P	Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Förändring: Användningen ändras från värmecentral till parkering.

Med Bk betecknat område får användas endast för Bostadskomplement.		Marken får endast förses med komplementbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Förändring: Bestämmelsen ersätts med korsmark. Resten av byggrätten och den centralt belägna prickmarken ersätts med korsmark. Planen anpassas till befintliga förhållanden.
Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål	P	Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Ingen ändring. Bestämmelsen är tolkad.
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Förändring: Den centralt belägna prickmarken ersätts med korsmark. Planen anpassas till befintliga förhållanden.
Med siffra i sexhörning betecknat område får bebyggelse uppföras med sammanlagt högst det antal lägenheter som siffran anger.		Upphävs.	Förändring: Upphävs.
Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.		Upphävs.	Förändring: Upphävs.
På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.	f ₁	Högsta antal våningar är 2, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring. Bestämmelsen är tolkad.
	f ₂	Högsta antal våningar är 3, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Ingen ändring. Bestämmelsen är tolkad.
Med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.			Förändring: Upphävs.

Utfart får inte anordnas över områdesgräns som även betecknas med ofyllda cirklar.		Upphävs.	Förändring. Bestämmelsen upphävs då den inte är nödvändig. Utfartsförbud får numera inte anges i planområdesgräns.
	e ₁	Största byggnadsarea är 2900 m ² , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse. Bestämmelsen reglerar byggnadsarea inom korsmark. Den befintliga byggnadsarean inom korsmark är ungefär 2550 m ² . Planändringen möjliggör utökning i byggnadsarea på 350 m ²
	h ₁	Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Tillagd bestämmelse. Bestämmelsen reglerar nockhöjd inom korsmark. Komplementbyggnaderna ska inte vara högre än 4 meter inom korsmark för att inte negativt påverka andra byggnader inom fastigheten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) och hinderfri inflygningszon utifrån Trollhättan- Vänersborgs flygplats (S7). Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med den gällande översiktsplanen.

Förslag till fördjupad översiktsplan

Ett förslag till fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön är under framtagande. Aktuellt planområde ligger inom blandstad och bostadsbebyggelse. Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara bostäder.

Gällande stadsplan

För planområdet gäller stadsplan nr 292 för del av Onsjöområdet (Hede II). Planen antogs år 1980 med avsikten att möjliggöra bostäder, handel, skola, förskola och även serviceanläggning för hela Onsjöområdet. Den del av stadsplanen som är avsedd att ändras är markerad med röd linje i bilden nedan.



Gällande plankarta. Röd avgränsning visar aktuellt område för ändringen.

Nya förutsättningar

Översvämningsrisk

Planområdet är beläget ca 500 meter sydväst om Karls grav och drygt 600 meter från Vassbotten. Marknivåerna varierar och den lägsta marknivån inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka + 50 m i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Vänern (och Vassbotten) i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 m enligt Länsstyrelsens Faktablad – VÄNERN (version 2017.1).

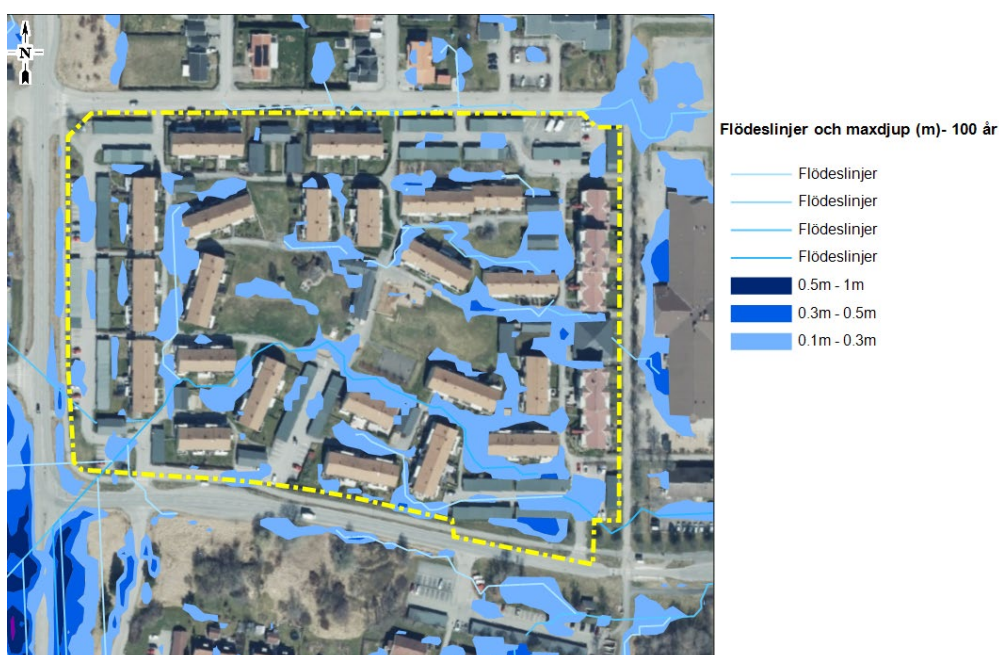
Planområdet bedöms inte påverkas av översvämningsrisk från stigande vatten i Vänern. Tillgängligheten till och från planområdet är säkerställd genom angränsande vägar.

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. Kommunens dagvattenpolicy visar exempel på hur dagvatten kan fördröjas och ges möjlighet till infiltration på till exempel gräsytor. Den anger att dagvatten ska tas omhand på respektive fastighet.

Vänersborgs kommuns skyfallskartering från 2018 visar vilka områden som kan förväntas översvämmas vid ett skyfall. Enligt skyfallskarteringen, beräknat på ett 100-årsregn, finns det risk att vatten kan samlas på några delar av planområdet, i huvudsak på innergårdarna och gångstråken. Det maximala ytvattendjupet kan enligt karteringen variera mellan 10–30 cm. Kvarteret är relativt flackt, utan någon större sänka, vilket gör att det inom fastigheten inte finns någon naturlig yta för magasinering. Marken lutar från byggnaderna till gångstråken vilket enligt karteringen gör att vattnet vid ett skyfall leds via gångstråken till omkringliggande parkområden i väster och söder där vattnet kan fördröjas.

Planändringen möjliggör endast en begränsad utökning av bebyggelsen inom kvarteret. Skyfall orsakar inte några stora problem inom området idag och den marginella utbyggnaden kommer inte förändra förhållandena.



MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gata. Utfarten för kvarteret fick genom bygglov 1981 ett ändrat läge jämfört med stadsplanen, vilket innebär att planlagd mark för gata nu har flyttats för att anpassas till befintliga förhållanden.

Park. En del av parken i gällande stadsplan ändras till gata och det som i gällande stadsplan utgör gata ändras till park. Parken anpassas således till befintliga förhållanden.

Kvartersmark

Bostäder. Användningen motiveras av att syftet med planen är att skapa en levande stadsdel med bostäder och det syftet gäller fortfarande i planändringen.

Parkering. Motiveras av det gemensamma behovet till bostadskvarteret. Syftet med planändringen är att se över parkeringssituationen och möjlighet till laddstolpar inom fastigheten. Laddstolpar inryms i ändamålet parkering och kan placeras på parkeringsplatsen.

Marken får inte bebyggas (prickmark) används för att låta marken mellan gata och byggnad vara fri från bebyggelse och på så sätt hålla en enhetlig linje mot gatan.

Korsmark för att kunna tillåta fristående komplementbyggnader (garage, lekstuga, friggebod, gästlägenhet, förråd och liknande). En del av bygggrätten och den centralt belägna prickmarken ersätts med korsmark med syftet att anpassa bygggrätter till befintliga förhållanden eftersom några byggnader ursprungligen placerades på mark som inte får bebyggas.

Högsta antal våningar är 2 och 3. Motiven är att behålla de enhetliga byggnadsvolymerna vad gäller höjden. Planändringen syftar till att anpassa bygggrätter till befintliga förhållanden.

Största byggnadsarea är 2900 m². Bestämmelsen reglerar byggnadsarea inom korsmark. Syftet är att begränsa storleken och behålla flexibilitet inom fastigheten. Den befintliga byggnadsarean inom korsmark är ungefär 2550 m². Planändringen möjliggör utökning i byggnadsarea på 350 m².

Högsta nockhöjd är 4 meter. Bestämmelsen reglerar nockhöjd inom korsmark. Komplementbyggnaderna ska inte vara högre än 4 meter inom korsmark för att inte negativt påverka andra byggnader inom fastigheten.

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.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

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

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av detaljplanen 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 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