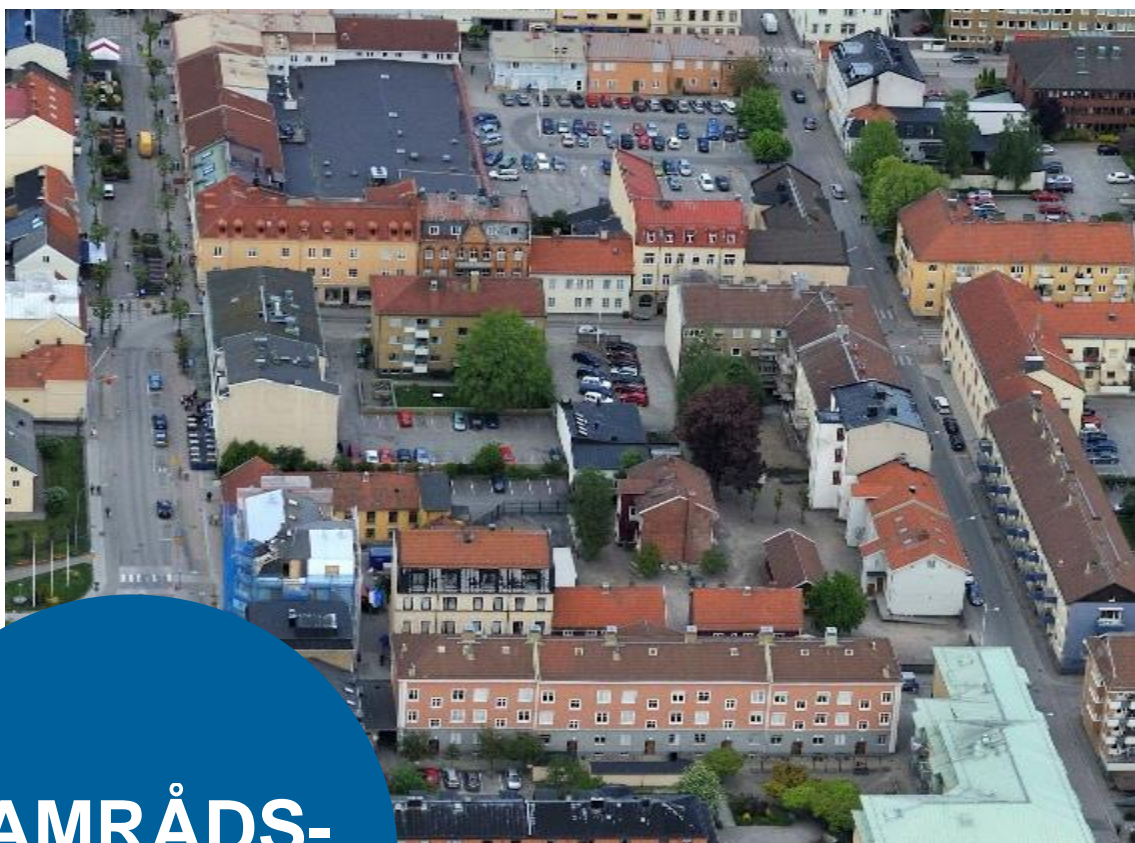




Detaljplan för **Del av kvarteret Penséen,** Vänersborgs kommun



**SAMRÅDS-
HANDLING**

PLANBESKRIVNING

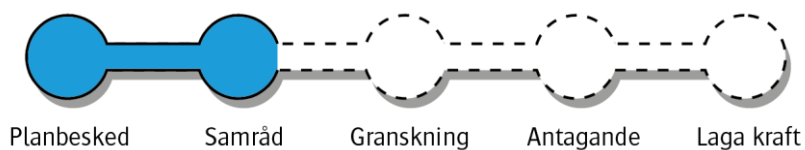
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Upprättad i januari 2020

Samrådstitid: 29 januari 2020 – 6 mars 2020

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och är rättsligt bindande. I bilaga 3 redogörs planbestämmelserna och dess innebörd.

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.



Ansvarig planhandläggare

Marie Karlsson, Miljö- och byggnadsförvaltningen/Plan och bygglov

Medverkande tjänstemän

Katarina Frändberg, Miljö- och byggnadsförvaltningen/Plan och bygglov

Tjänstemän på kommunens övriga förvaltningar har bistått inom sina respektive expertområden.

Planen finns tillgänglig på kommunens hemsida <http://www.vanersborg.se/detaljplaner>

Synpunkter på planförslaget kan lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se

eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen, 462 85
Vänersborg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
HANDLINGAR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
ÖVERSIKTSPLAN	5
GÄLLANDE DETALJPLAN	5
BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPROGRAM	6
GRÖNPLAN	6
MILJÖPROGRAM	6
RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN	7
RIKSINTRESSET KULTURMILJÖVÅRD	7
FORNLÄMNINGAR	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
MARK	8
VATTEN	10
NATUR OCH REKREATION	11
BEBYGGELSE	11
SERVICE	22
TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER	22
HÄLSA OCH SÄKERHET	24
TEKNISK FÖRSÖRJNING	31
KONSEKVENSER	33
RIKSINTRESSEN OCH ANDRA ALLMÄNNA INTRESSEN	33
MILJÖKONSEKVENSER	33
FASTIGHETSKONSEKVENSER	35
SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER	35
MILJÖBEDÖMNING	36
GENOMFÖRANDE	36
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	36
TEKNISKA FRÅGOR	37
EKONOMISKA FRÅGOR	37
ORGANISATORISKA FRÅGOR	38
BILAGA	39
BILAGA 1 – UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	39
BILAGA 2 – CHECKLISTA BARNKONSEKVENSER	40
BILAGA 3 – PLANBESTÄMMELSER	41

PLANBESKRIVNING

Den 19 juni 2018 § 59 beslutade byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked och att ge Miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av kvarteret Penséen.

Handlingar

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget och finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen:

- Arkeologisk förundersökning i Vänersborg 87:1 inom kvarteret Penséen, Bohusläns museum, december 2018
- Kvarteret Penséen Vänersborg - Förstudie trafikbullerutredning, Cedås Akustik AB 2018-12-20
- Kvarteret Penséen – Kulturhistorisk förundersökning, Tyréns 2019-07-04
- Miljöteknisk markundersökning Kvarteret Penséen, Cowi september 2019

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning genom nybyggnation av flerbo-
stadshus inom kvarteret. Syftet är också att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
och miljö samt att utvärdera nya byggnaders utformning och volym i förhållande till
stadsbilden och skalan på omgivande bebyggelse.

Planförslaget innebär en förtätning av kvarteret med 40-50 nya bostäder, planerad be-
byggelse förutsätter att vissa befintliga byggnader rivs.

Plandata

Kvarteret Penséen ligger i centrala Vänersborg, öster om Edsgatan mellan Kyrkogatan, Gasverksgatan och Södergatan.

Planområdet innefattar fastigheterna Penséen 6, 17, 18 och 21.

Planområdets areal är ca 4000 m².

AB Vänersborgsbostäder äger samtliga fastigheter inom planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

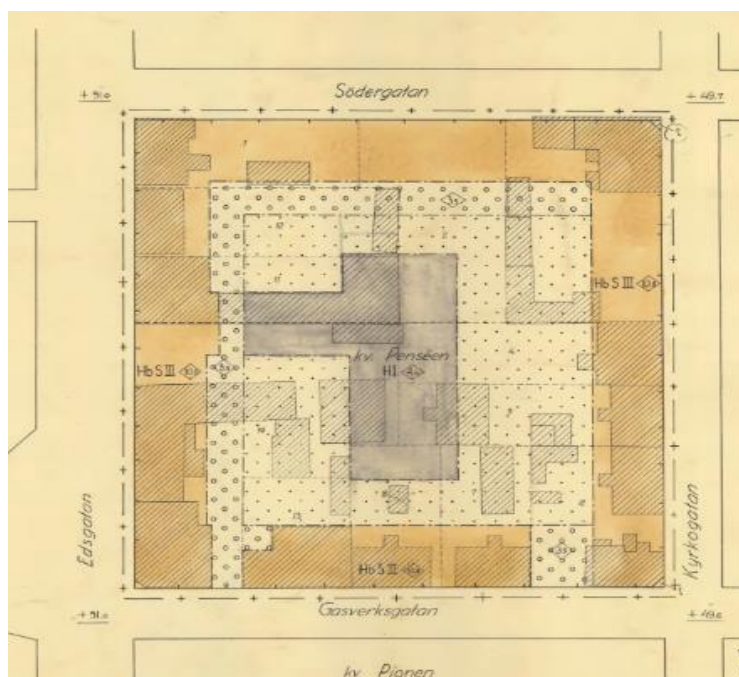
Översiktsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, anger att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling, B1, samt inom område för skyddsvärd miljö, K3.

I rekommendationerna för B1 anges att ny bostadsbebyggelse bör planeras genom förtätningsområde med närhet till befintlig infrastruktur och goda förutsättningar för framtida försörjning av service. I rekommendationerna för K3 anges att förändringar som förvanskar områdets karaktär inte bör tillåtas och att områdets förutsättningar ska utredas innan förändringar tillåts. Landskap och byggnader ska förvaltas på ett ansvarsfullt sätt så att kulturvärden upprätthålls. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och bedöms vara lämpligt för kompletterande och ny bebyggelse.

Gällande detaljplan

För Kvarteret Penséen gäller stadsplan nr 26, antagen av stadsfullmäktige den 10 oktober 1944.

I plankartan till höger visas två områden. Det gula området gäller markanvändning för bostad- och affärsändamål med byggnation i tre våningar (10,8 m). Det gråa området gäller markanvändning för affärsändamål samt mindre hantverk med byggnation i en våning (4,0 m). Delar av gården som betecknas med ringprickning får bebyggas med komplementbostadshus med höjden 3,5 m.



Bostadsförsörjningsprogram

I Vänersborgs kommuns *Bostadsförsörjningsprogram 2017-2022* (godkänd av kommunfullmäktige 21 juni 2017 § 97) redogörs för kommunens strategiska bostadsplanering. I bostadsförsörjningsprogrammet anges att bostadsplaneringen bör inriktas på att så långt det är möjligt, förutse och tillgodose de behov av bostäder som uppstår inom kommunens olika delar. Kommunen bör bygga minst 160 bostäder per år i varierat utbud för att nå en balans på bostadsmarknaden, det råder brist på alla typer av bostäder. För att genomföra en plan behövs i de allra flesta fall kommunala investeringar. Med en god beredskap för planering och investeringar kan arbetet effektiviseras och mer bostadsbyggande möjliggörs.

Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 (godkänd av kommunfullmäktige 15 april 2009) ger en övergripande analys av hur grönstrukturerna kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden.

Planområdet ingår inte i något utpekad grönområde men rekommendationer för centrala staden norr om järnvägen är bland annat att vid förändringar och ny planering bevara och bevaka områdets historia. Förändringar i kulturaxeln liksom i rutnätsstaden ska ske med historisk hänsyn. Möjligheten att anlägga miniparker på fler ställen bör ses över.

Miljöprogram

Miljöprogram 2030 (antagen av kommunfullmäktige 24 februari 2016) beskriver ett önskat framtidsscenario för år 2030 och gäller hela den geografiska kommunen. Miljöprogrammet anger en övergripande målbild och en riktning att sträva mot. Det bygger till stor del på de nationella och regionala miljömålen samt på existerande kommunala planer och program. Miljöprogrammets fyra fokusområden är *Grönskande stad och land*, *Vatten i världsklass*, *Trygg miljö för stora och små* och *Klimatsmart i alla led*. Under avsnittet *Konsekvenser* i planbeskrivningen redovisas detaljplanens konsekvenser för miljöprogrammets fokusområden och delmål.

RIKSINTRESSEN OCH ALLMÄNNA INTRESSEN

Riksintresset kulturmiljövård

I värdebeskrivningen för riksintresset och i rapporten ”Områden av riksintresse för kulturmiljövården, regionalt planeringsunderlag”, framtaget av Länsstyrelsen i Älvsborgs län september 1990 finns följande sammanfattande motivering för utpekandet: Residensstad präglad av 1600-talets stadsbyggnadspolitik med den rätvinkliga stadsplanen enligt 1600-talets stilideal och förändringar efter branden 1834 som gjorde staden till en förebild för det sena 1800-talets stadsbyggande. Residensstadens monumentala byggnader är belägna i den öppna lövträdsbevuxna brandgatan ”plantaget”. De angränsande kringbyggda kvarteren avspeglar stadens bebyggelsehistoriska utveckling med byggnader från olika tidsperioder och representativa för olika stilideal.

De viktiga *karaktärsdrag* som lyfts fram utifrån kulturmiljövården med koppling till riksintresset centrala Vänersborg är:

- rätvinkligt planmönster och rutnätsplanens kvartersindelning
- orienteringen av Residensgatan som spår av stadsbefästningen
- den äldre småskaliga träbebyggelsen
- karaktärsbyggnaderna
- Kulturaxeln som förebild för det sena 1800-talets esplanader

Den geografiska utbredningen av riksintresset framgår av kartbilden ovan.



Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämning Vänersborg 87:1, som utgörs av stadslager. Bohusläns museum har under december månad 2018 utfört en arkeologisk förundersökning. Undersökningen visar att fornlämningen i det aktuella området inte är av sådan betydelse att fortsatt utredning är motiverad. Länsstyrelsen har bedömt att undersökt del av fornlämning RAÄ Vänersborg 87:1 är borttagen och därmed inte längre omfattas av kulturmiljölagens bestämmelser.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark

Planområdet ianspråk tas idag av bostadsbebyggelse och kontorsverksamhet. Övrig mark är gårds- eller parkeringsyta, till stor del belagd med grus. Ett tiotal träd finns inom området, t.ex. en större lönn i kvarterets mitt. Det finns inga större nivåskillnader inom planområdet.



Planförslag

Planförslaget innebär att en del markyta som idag utgör parkering tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det är viktigt att den markyta som blir kvar utformas till en attraktiv gårdsmiljö för de boende. Befintlig grönska bör i den mån det är möjligt vara kvar och kompletteras med nya planteringar. En del av marken förses med planbestämmelse om genomsläpplighet.

Geotekniska markförhållanden

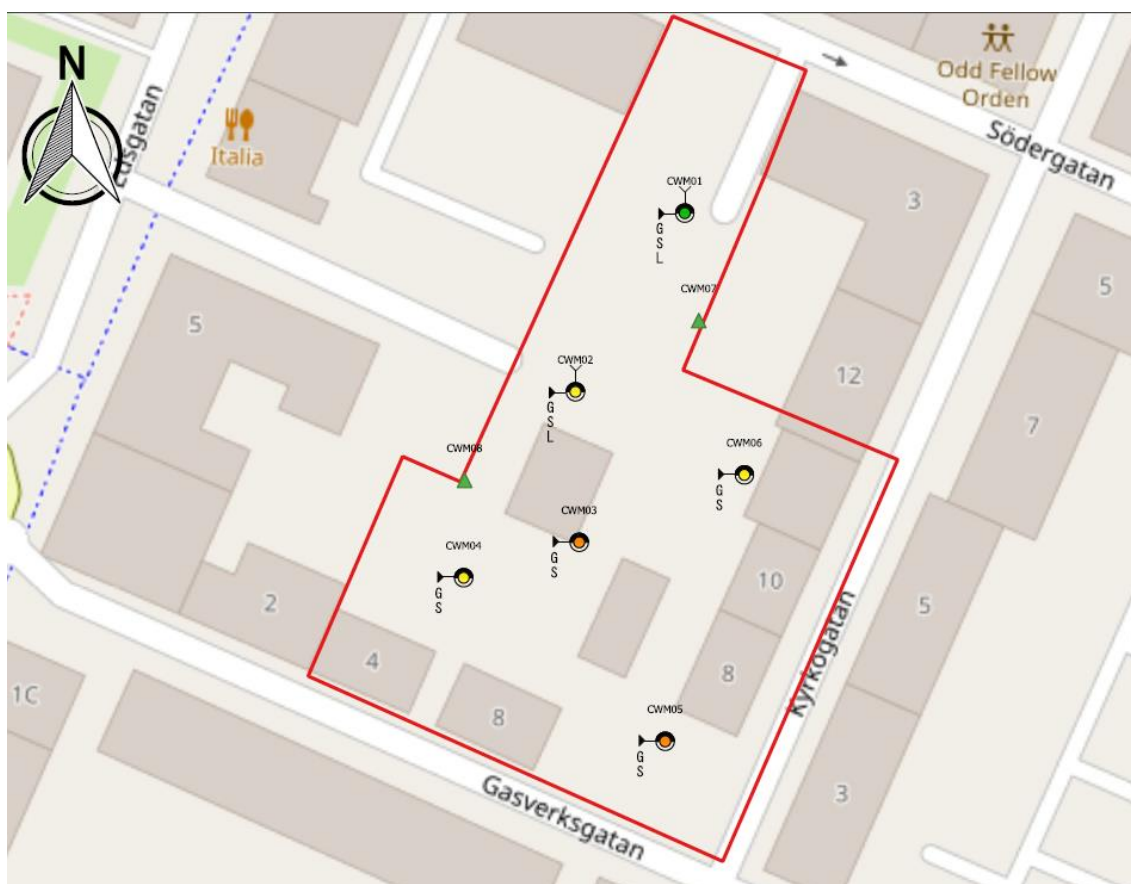
Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) översiktliga jordartskarta ligger området inom "glacial lera" och skattat jorddjup är 3-5 meter till berg. Planområdet sluttar svagt åt söder, marken är ca 0,5 meter högre vid Södergatan än vid Gasverksgatan.

Inom kvarteret och i dess direkta omgivning finns byggnader i varierande storleksordning och det finns ingenting som tyder på att marken skulle vara olämplig att bebygga ur ett geotekniskt perspektiv.

Inför detaljprojekteringen (grundläggning mm) ska ett geotekniskt projekteringsunderlag tas fram. Kravet på ett sådant underlag är att det i detalj ska redovisa lämplig grundläggningsteknik.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts på fastigheterna inom planområdet. Den miljötekniska markundersökningen genomfördes i totalt sex provtagningspunkter. Provtagningen genomfördes med skruvborrning med borrbandvagn. Grundvattenrör installerades i två provtagningspunkter CWM01 och CWM02.



Det har i grundvattnet inte kunnat påvisas några förhöjda halter av petroleumprodukter, metaller eller klorerade alifater som bedöms innebära en risk avseende identifierade skyddsobjekt inom fastigheten. Följaktligen bedöms det inte behövas några grundvattenåtgärder.

Avseende provtagning av tråkärnor har det i CWM07 detekterats trikloreten. I CWM08 detekteras triklormetan (kloroform). Det indikerar att det förekommer klorerade lösningsmedel i grundvattnet men att det är djupare liggande än provtagningen som utfördes av jord och grundvatten. Kompletterande provtagning bör utföras för att säkerställa i vilka halter, jämförbara med riktvärden, som föroreningarna förekommer i. En sådan kompletterande undersökning avses göras innan planförslaget ställs ut för granskning.

Metaller (Cu, Hg, Pb och Zn) har ställvis detekterats i halter över mindre känslig markanvändning. Förhöjda halter finns främst inom provpunkten CWM06. Påvisade halter av PAH överskrider ställvis gällande riktvärden för känslig markanvändning. I stadsmiljö har halten cancerogena PAH visat sig vara generellt förhöjd. Undersökningar har visat att det vid provtagning av ytjord i park- och naturmark i Göteborg går att räkna med att ungefär vartannat prov har halter cancerogena PAH som överstiger Naturvårdsverkets tidigare riktvärden för känslig markanvändning. I de nu gällande generella riktvärdena för känslig markanvändning har motsvarande riktvärde för cancerogena PAH, alltså riktvärdet för PAH summa H, höjts från 0,3 till 1 mg/kg TS och riktvärdet för mindre känslig markanvändning från 7 till 10 mg/kg TS. Resonemanget om generellt förhöjda PAH-halter i stadsmiljö bedöms dock fortfarande vara giltigt.

Då föroreningshalter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) har påvisats ska framtida schaktmassor från nämnda fastigheter hanteras med vissa restriktioner. COWI AB bedömer av den orsaken att det föreligger ett saneringsbehov inom undersökningsområdet.

Planförslag

Plankartan förses med bestämmelse om att startbesked inte får ges innan markföroreningar har avhjälpes.

Radon

Den översiktliga markradonkartan över Vänersborgs kommun upprättad 1989-11-29 anger att kvarteret ligger inom ett normalriskområde. Byggnader, där människor stadigvarande vistas, inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Vatten

Översvämning

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning från Vänern.

Skyfall

Vid normala regn hanteras regnvolymen antingen genom avledning till samhällets dagvattensystem eller genom infiltration på permeabla, gröna ytor. Vid extrema regn kan dagvattensystemets kapacitet och markens infiltrationsförmåga överskridas vilket medför att det sker en avrinning på markytan med marköversvämning som följd. Översvämning till följd av skyfall är ett hot som kan bli vanligare i ett framtida förändrat klimat. Beredskap behövs för att undvika stora skador till följd av skyfall.

Planförslag

De obebyggda delarna av planområdet är idag till stor del belagda med grus. En konsekvens av planförslaget är att andelen hårdgjord yta till viss del kommer öka.

Planområdet kan delvis drabbas av vatten från intilliggande fastigheter vid ett skyfall. Vatten från planområdet kan samtidigt påverka angränsande områden.

Det är viktigt att gårdarna höjdsätts så att marken lutar ut från byggnaderna. För att bidra till fördröjning av dag- och skyfallsvatten bör så stor andel som möjligt av fastigheten anläggas med planterbara bjälklag och genomsläppliga material och om så är möjligt bör någon yta på gårdarna utformas för att kunna hålla stående vatten vid händelse av skyfall. Grönytor är viktiga då de fördröjer, leder och samlar upp vatten samtidigt som det renas. De ger också ökad biologisk mångfald samt utgör rekreation för boende i området.

En del av planområdet förses med bestämmelse om att endast 20 % av ytan får hårdgöras.

Natur och rekreation

Friytor och grönområden

Drygt 200 meter norr om planområdet ligger parken Plantaget där lekplats finns. Ytterligare ca 500 meter norrut ligger Skräckleparken som erbjuder långa promenadstråk längs med stadens norra strand. Här finns även badmöjligheter vid bryggor, klippor och en mindre sandstrand. 700 meter söder om planområdet ligger Vassbotten med fina rekreativmöjligheter. Planområdet ligger endast 200 meter från Gamla Hamnkanalen med båtbyggor. Där kanalen mynnar ut i Väneren, ytterligare ca 500 meter bort, finns en större småbåtshamn.

Om en tomt ska bebyggas med bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering, ska man i första hand ordna friyta, enligt 8 kap 9 § PBL.

Planförslag

Eftersom bullervärden överstiger rekommenderade nivåer vid alla fasader mot trafik är det särskilt viktigt att boende har tillgång till en tyst gårdssida som upplevs attraktiv att vistas på. För att skapa förutsättningar för en attraktiv gård förses en del av gårdsytan med bestämmelser om att parkering inte får anordnas och att endast 20 % av marken får hårdgöras. Endast mindre komplementbyggnader får uppföras.

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet ligger inom rutnätsstaden där bostadsbebyggelse finns i form av flerbostadshus i varierande höjder. Inom planområdet finns i dagsläget bostäder i tre av byggnaderna, sammanlagt 18 bostäder.

Planförslag

Planen föreslår nya bostäder i flerbostadshus i upp till 6 våningar. Om byggrätten utnyttjas maximalt tillskapas ca 40 lägenheter. Det förutsätter att de befintliga husen på Kyrkogatan 8 och 10, som idag används som kontorslokaler, rivs. I övrigt bebyggs mark där tidigare bebyggelse redan rivits och som i dagsläget fungerar som grusade uppställningsytor.

Illustrationen nedan är gjord av Fredblad arkitekter och visar ett exempel på hur kvarteret skulle kunna kompletteras med ny bebyggelse.



Verksamheter, handel och service

Inom planområdet finns flera byggnader som i dagsläget innehåller kontorslokaler. Planområdet ligger i centrala Vänersborg med gångavstånd till ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Inom kvarteret finns en restaurang samt ett par butiker.

Planförslag

Planförslaget medger centrumverksamhet inom hela planområdet.

Kulturmiljö och gestaltning

Kvarteret Penséen ingår i en kulturhistoriskt viktig miljö och inom kvarteret finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

I ”Program för bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad” har bebyggelsen inom Vänersborgs innerstad inventerats och värderats. Värderingen har gjorts efter en tregradig skala.

Röd – Mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnader med synnerligen högt kulturhistoriskt värde, vissa av byggnadsminnesklass. Byggnaden är välbevarad och har höga historiska, arkitektoniska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden. Flera av dessa byggnader har varit med i byggnadsinventeringar som kommunen utfört tidigare.

Blå – Högt kulturhistoriskt värde. Byggnader med höga kulturhistoriska värden. Byggnaden har höga historiska, arkitektoniska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden.

Grön – Kulturhistoriskt värde. Byggnader med ett visst kulturhistoriskt värde som är viktig för stadsbilden. Det kan också vara byggnader som om de hade varit mer välbevarade hade fått ett högre värde.

Övrig bebyggelse. Här ingår byggnader som bedömts sakna kulturhistoriskt värde eller är byggda efter 1980 och som kan komma att bli kulturmiljöer vid senare utredningar.

Riktlinjer för klass RÖD, byggnader med mycket högt kulturhistoriskt värde:

- Byggnader ska hanteras som särskilt värdefulla i enlighet med PLB 8 kap 13§ som förbjuder förvanskning.
- Ambitioner vid vård och underhåll av byggnaden ska vara mycket höga.
- Ny detaljplan ska föregås av en kulturmiljöutredning. I detaljplanen ska byggnader och bebyggelsemiljöer lyftas fram och ges skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.
- Vid bygglov ska en antikvarisk förundersökning, anpassad efter åtgärden, tas fram. Det kan bli aktuellt med anpassade byggnadstekniska lösningar, färg- och materialval.
- Rivningslov ska undvikas. Om frågan om rivning väcks ska ansökan föregås av en antikvarisk utredning.

Riktlinjer för klass BLÅ, Byggnader med högt kulturhistoriskt värde:

- Byggnader bör hanteras som särskilt värdefulla i enlighet med PBL 8 kap 13 § som förbjuder förvanskning.
- Ambitioner vid vård och underhåll av byggnaden ska vara hög.
- Inför detaljplan ska en kulturhistorisk utredning göras som utreder om byggnaden ska klassas som särskilt värdefull (PBL 8 §13). I detaljplan kan det bli aktuellt med skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser.
- Vid bygglov ska en antikvarisk förundersökning, anpassad efter åtgärden, tas fram. Det kan bli aktuellt med anpassade byggnadstekniska lösningar, färg- och materialval.
- Rivningslov ska ges mycket restriktivt. Om frågan om rivning väcks ska ansökan föregås av en antikvarisk utredning.

Riktlinjer för klass GRÖN, Byggnader med kulturhistoriskt värde:

- Byggnader ska behandlas mycket varsamt vid ombyggnad och underhåll.
- Klassificeringen innebär en särskild påminnelse om att ändringar ska ske med varsamhet och med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.
- Vid bygglov kan åtgärder behöva anpassas så att de utförs varsamt mot byggnadens ursprungliga utformning och tidstypiska byggnadsdetaljer.

Riktlinjer för övrig bebyggelse:

All bebyggelse lyder under plan- och bygglagens varsamhetskrav (PBL 8 § 17). Kravet på varsamhet innebär att man ska ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och att dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.

Tyréns har i maj 2019 gjort en kulturhistorisk förundersökning för kvarteret Penséen.

Kvarteret karaktäriseras av den stora variation som bebyggelsen uppvisar. Här finns exempel på traditionell lägre trähusbebyggelse, en högre påkostad stenhusarkitektur från sekelskiftet 1900 samt de hus som byggdes kring 1950-talet och som var en konsekvens av den gällande stadsplanen från 1945. Flera fastigheter är bebyggda med bostadshus och uthus på gårdarna. Inom kvarteret finns också ett antal äldre träd som har ett stort bevarandevärde.



Kvarteret Penséen ligger i den södra delen av Vänersborg utmed Edsgatan som är den butikstäta gågatan. Restauranger och en banklokal finns i bottenvåningarna på Edsgatan 9 och 11. Från Järnvägsbacken ser man trevåningshuset i hörnet Edsgatan – Gasverksgatan. Det avfasade hörnet med hörntorn på taket flankeras av det låga gulputsade huset som dominerar stadsbilden. Den stora gråa brandväggen i funkishuset på Edsgatan ingår också i kompositionen. Mitt på kvarteret mellan brandväggen och det gula putsade huset öppnar sig kvarterets inre. Höga träd och ett rött trähus syns i förlängningen av den raka infarten. Olika tiders byggnad möts på ett spännande sätt.



Hörnet Edsgatan (Gasverksgatan)



Vy in i kvarteret från Edsgatan

De röda trähusen på Gasverksgatan är sammanbyggda med ett högre trevånings stenhus och tornet på Edsgatans hörnhus sticker upp som avslutning på gatan. Mellan de båda stenhusen är en smal infart till en säregen gårdsmiljö. Gulmålade putsfasader, rött lertegel och rikt dekorerade träfasader visar på en mycket intressant 1800-talsmiljö.

Nedan t.v. vy över innergården mot Gasverksgatan och t.h. vy in i kvarteret från Gasverksgatan



Kyrkogatan 8

Anges ha kulturhistorisk värde (grön) i kommunens program för bevarande och utveckling.

Byggår: 1913

En trähusbyggnad i 2½ våning typisk för innerstadens bebyggelse i början av 1900-talet. Välbevarad grundkaraktär, byggnadsvolym och fasaddetaljer. Byggnadens viktiga karaktärsdrag är panelarkitektur med liggande och stående slätpanel, ursprunglig byggnadsvolymen och takfall, korspostfönster samt grunden av natursten. Ändrad användning 2003 från kontor för tidningsverksamhet till kontor för hälsovård.



Kyrkogatan 10 A

Anges ha kulturhistorisk värde (grön) i kommunens program för bevarande och utveckling.

Byggår: 1906

Byggnaden är ett exempel på innerstadens låga enkla trähusbebyggelse som uppfördes kring sekelskiftet 1900. Det uppfördes ursprungligen som bostadshus. Ritningen från 1905 visar en fasad med liggande panel och korspostfönster. Ett uthus fanns på gården med vedförråd och dass. År 1961 får huset sitt nuvarande utseende med eternitplattor. Tidningen Elfsborgs Läns Annonsblad har haft kontor i byggnaden. Det är olika uttryck mellan gatu- och gårdsfasaderna. Viktiga karaktärsdrag är ursprunglig byggnadsvolym och takfall, grund av natursten samt den liggande och stående slätpanelen på fasaden mot gården.



Kyrkogatan 10 B

Anges ha högt kulturhistorisk värde (blå) i kommunens program för bevarande och utveckling.

Byggår: 1907

Uppfört som bostadshus för Johan August Petré som även signerat ritningarna. 1946 beviljas bygglov för en tryckerilokal i en våning i tomtgräns på gården. Bygglov finns från 1957 som visar upptagning av dörr i brandmuren på andra våningen mot grannbyggnaden på Kyrkogatan 10 A. Ritningarna anger att lokalerna användes som redaktionslokaler för tidningen Elfsborgs Läns Annonssblad.

Karaktäristisk tegelarkitektur med dekorativa mönstermurade listverk och intressant fasad murad i kalksandcement. Äldre träd på gården värda att bevara. I källaren finns bevarad inredning med förråd och matkällare.

Viktiga karaktärsdrag:

- ursprunglig byggnadsvolym
- taktäckning med bandfalsad plåt
- takkupor med fönster mot gatan
- höga korspostfönster
- dekorativt murade listverk
- grund av natursten



Kyrkogatan 10, gård

Anges ha mycket högt kulturhistorisk värde (röd) i kommunens program för bevarande och utveckling.

Byggår: 1906

Huset är byggt på plintar och saknade källare när det byggdes. 1934 beviljas bygglov för inredning av källare. Vedbodar, pannrum, koksrum och två WC inreds i källaren.

Representativt och väl bevarat exempel på typisk panelarkitektur från tidigt 1900-tal. Intressant läge som gårdsbyggnad. Exteriört har byggnaden timmerstomme, fasader klädda med liggande slätpanel i röd kulör. Sadeltaket är täckt med tegelpannor och kröns av tre skorstenar. Ena gaveln utgörs av en brandvägg i tegel. Dekorativt utformade fönsterfoder, listverk och snickerier. Huvudentrén har en traditionellt utformad grön pardörr med speglar och överljus. På baksidan är dörren en modernare modell i vitt.



Viktiga karaktärsdrag:

- Panelarkitektur med liggande och stående slätpanel
- Färgsättning med faluröda fasader och snickerier i vitt
- Korspostfönster med dekorativa fönsteromfattningar
- Grund av natursten
- Entrédörr med överljus.



Gasverksgatan 4

Anges ha mycket högt kulturhistorisk värde (röd) i kommunens program för bevarande och utveckling.

Byggår: 1902

Huset byggdes på plintar och saknade utgrävd källare. Det är först 1933 som källaren inreds med vedbodur, matskåp och två WC installeras.

Välbevarat enkelt bostadshus i 2 våningar. Timmerstomme klädd med liggande och stående slätpanel. Sadeltak täckt med tvåkupiga tegelpannor. Fönster av korspostmodell med profilerade fönsteromfattningar. Knutar, profilerade våningsband och listverk i vitt. Dekorativt utformade takkonsoler. Huset är sammanbyggt med stenhuset på Gasverksgatan 2. Huset är ett representativt exempel på stadens bebyggelse från omkring sekelskiftet 1900 med tidstypisk panelarkitektur.



Viktiga karaktärsdrag:

- Ursprunglig byggnadsvolym och takfall
- Panelarkitektur med liggande och stående slätpanel och profilerade listverk
- Färgsättning med faluröda fasader och snickerier i vitt
- Entrédörr med överljus
- Korspostfönster med dekorativa fönsteromfattningar
- Grund av natursten



Gasverksgatan 6

Anges ha mycket högt kulturhistorisk värde (röd) i kommunens program för bevarande och utveckling.

Byggår: 1902

Huset byggdes på plintar och saknade utgrävd källare. Det är först 1932 som man gräver ut källaren och inreder den. Vedbodar, pannrum och matkällare inreds samt två WC installeras.

Fristående enkelt bostadshus i 2 våningar. Timmerstomme klädd med tidstypisk panelarkitektur, stående locklistpanel i bottenvåningen och liggande slätpanel på andra våningen som delas av profilerade listverk. Fönster av korspostmodell med enkelt utformade foder. Dekorativt utformade takkonsoler. Samtliga snickerier är vitmålade. Huset är ett representativt exempel på stadens bebyggelse från omkring sekelskiftet 1900 med tidstypisk panelarkitektur.



Viktiga karaktärsdrag:

- Ursprunglig byggnadsvolym och takfall
- Lertegel
- Panelarkitektur med liggande och stående slätpanel och profilerade listverk
- Färgsättning med faluröda fasader och snickerier i vitt
- Korspostfönster
- Grund av natursten



Antikvariska rekommendationer och riktlinjer enl. den kulturhistoriska förundersökningen

- Bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna med rivningsförbud för röd- och blå-klassificerade byggnader.
- Varsamhetsbestämmelser utformas för de befintliga byggnaderna.
- Förändringar och ombyggnader skall utföras varsamt och utan att byggnaderna förvanskas.
- Bevara äldre fastighetsindelning.
- Förtätning i kvarteret bör anpassas efter den övergripande strukturen med högre byggnader mot gatan och friliggande, lägre gårdshus i kvarterets inre. Tre till fem våningar kan prövas i gatu-husen. Tvåvånings bostadshus kan byggas på gårdarna.
- Fasadmateriäl kan vara trä, puts eller tegel.
- Bevara äldre träd i kvarterets inre, framförallt de som markerar fastighetsgränser.

Nedan visas en sammanställning och analys av kulturvärdena kvarteret, utifrån den kulturhistoriska förundersökningen.



Röd linje: äldre tomtindelning från 1700-talet

Blå linje: äldre tomtindelning från 1800-talet

Gula pilar: fasadliv mot gata ska bevaras

Grönt fält: avstånd som behövs för att få släpp in i kvarteret och för att få ett avstånd till byggnad med högt kulturhistoriskt värde.

Lila ovaler: kulturmiljö som bör bevaras

Orangea hus: skyddsbestämmelser + rivningsförbud

Vid nya byggnader ska hänsyn tas till kulturmiljön

Kommunens generella riktlinjer för förtätning enligt "Program för bevarande och utveckling av Vänersborgs innerstad":

- Tillkommande bebyggelse ska utformas så att den väl ansluter till befintligt bebyggelse-mönster som gäller i respektive kvarter.
- Anpassa byggnadsformer efter befintlig eller tidigare typisk tomtindelning.
- Anpassa byggnadshöjder till intilliggande byggnader i kvarteret och intilliggande kvarter.

Påverkan på stadsbilden och platsens specifika stadsrum ska analyseras och utredas med volymstudier

För att säkerställa att tillkommande bebyggelse utformas så att den ansluter väl till befintlig bebyggelse i kvarteret, intilliggande kvarter och stadsbilden i stort har byggnads-volymer testats i kommunens 3D-modell ”Mitt Vänersborg”. Effekterna av olika volymers storlek och form i staden har synliggjorts vilket har lett fram till planens förslag på byggrätter. Upplevelsen av de tillskapade rummen och volymernas påverkan på sol- och ljus för de omgivande byggnaderna har varit viktiga aspekter i det arbetet.

Planförslag

Planen föreslår skydds- och varsamhetsbestämmelser för de byggnader som bedömts ha högt (blå), respektive mycket högt (röd), kulturhistoriskt värde. De har också försetts med rivningsförbud och utökad lovplikt för omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad, byte av taktäckningsmaterial samt för byte, upptagning och igensättning av fönster och dörrar. Runt de skyddade husen prickas marken för att förhindra utbyggnader av dem. Mark prickas också från Gasverksgatan till vänster om ny byggrätt för att skapa ett släpp in i kvarteret och få ett avstånd till de röda husen, vilka har mycket högt kulturvärde.

De två byggnader som har bedömts ha visst kulturhistoriskt värde (grön) är i ett sämre skick och har förvanskats genom åren. I bevarande och utvecklingsprogrammets riktlinjer för kulturhistorisk bebyggelse anges att rivningslov ska undvikas för byggnader med mycket högt kulturhistoriskt värde (röd). För byggnader med högt kulturhistoriskt värde (blå) ska det ges mycket restriktivt. För byggnader med visst kulturhistoriskt värde (grön) finns inga sådana angivelser.

Den gamla detaljplanen anger inget skydd av värdefull kulturmiljö inom planområdet. Planförslaget innebär att fyra kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas varför planen är positiv för kulturmiljön. Det finns ett stort behov av nya bostäder, inte minst med planområdets strategiska läge i centrum med tillgång till utbyggd infrastruktur. I det här fallet är bedömningen att bostadsintresset väger tyngre än att skydda de två byggnader som har den lägre graden av kulturhistoriskt värde (grön).

För att ytterligare värna om kulturmiljön föreslås en bestämmelse om att nya byggnader ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Byggrätter har också anpassats efter den övergripande strukturen med högre byggnader mot gata och lägre byggnader inuti kvarteret.

Den äldre fastighetsindelningen bevaras mot Södergatan och Gasverksgatan. Mot Kyrkogatan har byggrätten anpassats för att upplevelsen av den äldre fastighetsindelningen ska finnas kvar så långt som möjligt. Bebyggelsen tillåts bli högre i gatuhörnet vilket skapar upplevelsen av två skilda byggnadskroppar. Vidare är det viktigt att stor vikt läggs på en välavvägd rytm och variation i material och färgsättning i fasaderna, så att upplevelsen knyter an till den småskaliga fastighetsindelningen som karaktäriserar kvarteret idag.

Inom kvarteret finns byggnader från olika tidsepoker. Fasadmateriell såsom trä, puts och tegel finns representerande samt olika fönstersättningar. Vid nybyggnation bör stor omsorg läggas på utförandet av detaljer så att det motsvarar utförandenivån i denna del av kvarteret idag. Samtidigt anses det

positivt att vår tids byggnadsideal syns i tillkommande bebyggelse på samma sätt som befintliga byggnader i kvarteret representerar sin tids ideal.

De träd inom kvarterets som markerar fastighetsgränser är särskilt viktiga att bevara.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Detta hanteras i bygglovsprövningen. Nivåskillnaderna inom planområdet är små och området är tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten till området med buss, bil, cykel och för gående är god.

Service

Omsorg och utbildning

Planområdets strategiska läge i centrala Vänersborg gör att förskolor och skolor ligger inom gångavstånd från planområdet. Närmaste förskola är Gasverksgatans förskola som ligger på cirka 150 meters avstånd från planområdet. Närmaste grundskolor är Norra skolan och Vänerparken.

Närmaste vårdcentral finns vid Vänerparken, ca 400 meter från planområdet.

Trafik och kommunikationer

Gång- och cykelvägar

Inom centrum finns goda möjligheter att ta sig fram till fots. Cyklister behöver till viss del utnyttja bilvägarna men cykelstråk finns t.ex. längs Edsvägen, Edsgatan och Kungsgatan.

Kollektivtrafik

Resecentrum med kollektivtrafik både med buss och tåg ligger i anslutning till planområdet.

Bilvägar

Planområdet angränsar till lokalgatorna Södergatan, Kyrkogatan och Gasverksgatan. Södergatan är enkelriktad och matar trafik från Edsvägen och Järnvägsbacken in i centrum. Gasverksgatan är en återvändsgata.

Parkering och utfarter

Vänersborgs kommun har en parkeringsnorm som antogs av byggnadsnämnden 1 mars 2016 (§ 20). Parkeringsnormen reglerar hur många parkeringsplatser för bil respektive cykel som bör krävas vid planläggning och bygglovsprövning inom kommunen. När det gäller bostäder utgår normen från antal bostadslägenheter och storlek på dessa (se tabell nedan). Om lägenhetsfördelningen inte är känd i tidiga skeden av planeringsprocessen, får man utgå från en skattad, rimlig och realistisk lägenhetsfördelning. Vid bygglovsgranskningen kommer kravet på parkeringsplatser att utgå från verkligt antal lägenheter som redovisas i ansökan.

För bilparkering i flerbostadshus görs åtskillnad mellan bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter, med hänvisning till att bilinnehavet generellt sett är lägre hos hyresrättsinnehavare. Det finns även riktvärden för parkering av cyklar vid flerbostadshus och minst 2/3 av platserna bör vara väderskyddade. Man bör beakta behovet av att skapa utrymmen även för cykelkärror och lådcyklar etc. inomhus då intresset för dessa ökar och de blir allt mer vanliga.

Det finns möjlighet att sänka parkeringsnormen i enskilda projekt med hänvisning till särskilda åtgärder som till exempel samnyttjande, bilpooler eller så kallat bilfritt boende.

Grundprincipen är att behov av bil- och cykelparkering i första hand ska lösas inom kvartersmark. Centrum utgör ett undantag där allmän platsmark till viss del kan behövas för att tillgodose parkeringsbehoven.

Parkeringsnorm för bostäder – flerbostadshus

	Cykelparkering antal platser/ lägenhet	Bilparkering antal platser/lägenhet	
		bostadsrätt	hyresrätt
Flerbostadshus Små lägenheter 1-2 rok	1,5*	0,5**	0,4**
Flerbostadshus Större lägenheter ≥ 3 rok	2,5*	1,0**	0,8**

*) Minst 2/3 av cykelplatserna bör vara väderskyddade.

***) Minst 1/5 av bilplatserna ska vara disponibla för besökare.

Inom planområdet finns i dagsläget gott om parkeringsyta. Platserna hyrs ut främst till verksamheter utanför planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att de parkeringsytor som i dagsläget finns i planområdets norra respektive sydöstra delar ianspråkats för bostadsbebyggelse. Under det hus som planeras mot Södergatan möjliggörs parkering i ett källargarage med plats för 23 bilar och ca 70 cyklar. Ett mindre antal parkeringar får finnas på innergården, främst för rörelsehindrade. För att utnyttja planförslaget byggrätt fullt ut kan en parkeringsutredning behövas som visar att parkeringsfrågan kan lösas t.ex. genom parkeringsköp utanför planområdet eller genom att sänka parkeringsnormen med åtgärder såsom samutnyttjande etc.

Planområdets centrala läge ett stenkast från resecentrum skapar utmärkta förutsättningar för ett sänkt p-tal. Det är positivt för planområdet med dess kulturhistoriskt intressanta miljö att de nuvarande parkeringsytorna byggs igen men blir samtidigt extra viktigt att bevara de ytor som blir kvar som gröna friytor för lek och samvaro.

De befintliga markparkeringarna som finns i kvarteret ersätts med bebyggelse och tillhörande gårdsytor. Den föreslagna bebyggelsens behov av parkering beräknas med hjälp av Vänersborgs kommuns parkeringsnorm och prövas formellt i bygglovet. Detaljplanens roll är att säkerställa att det inom ramen för detaljplanens bestämmelser är möjligt att lösa de krav på parkering som ställs i bygglovsprövningen. Parkeringsnormens riktlinjer syftar till att säkerställa att ett acceptabelt antal parkeringsplatser tillskapas, men syftar också till att styra utveckling mot ett mer hållbart resande genom att begränsa bilanvändandet. Utifrån parkeringsnormen beräknas behovet av bilparkering för de ca 40 nya lägenheterna till ca 30 p-platser, där vidare åtgärder i form av t.ex. bilpoolslösningar kan vidtas för att reducera behovet ytterligare.

Det förslag på bebyggelse som exploatören tagit fram visar ett exempel på hur parkering kan lösas genom en garagelösning under mark och p-platser på grannfastigheten som ägs av Vänersborgs kommun. För det sistnämnda behövs en markupplåtelse eller ett fastighetsköp, något som är under diskussion.

Den föreslagna bebyggelsens behov av cykelparkering beräknas med hjälp av Vänersborgs kommuns parkeringsnorm och prövas formellt i bygglovet. Utifrån parkeringsnormen beräknas behovet av cykelparkering för de ca 40 lägenheterna och som föreslås till ca 80 platser, varav 2/3 ska placeras väderskyddat.

Hälsa och säkerhet

Buller

Från och med den 1 juni 2015 gäller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Under 2017 har riktvärdena till förordningen ändrats. Numera gäller att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen föreskriver vidare att om riktvärdet för den ekvivalenta ljudnivån utomhus (60dB(A)) ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Enligt förordningen är definitionen av bostadsrum ”rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn”,

Om riktvärdet gällande maximal ljudnivå på uteplats (70 dBA) ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00. Utomhusnivåerna är frifältsvärden, d v s utan inverkan av eventuella egna reflekterande ytor.

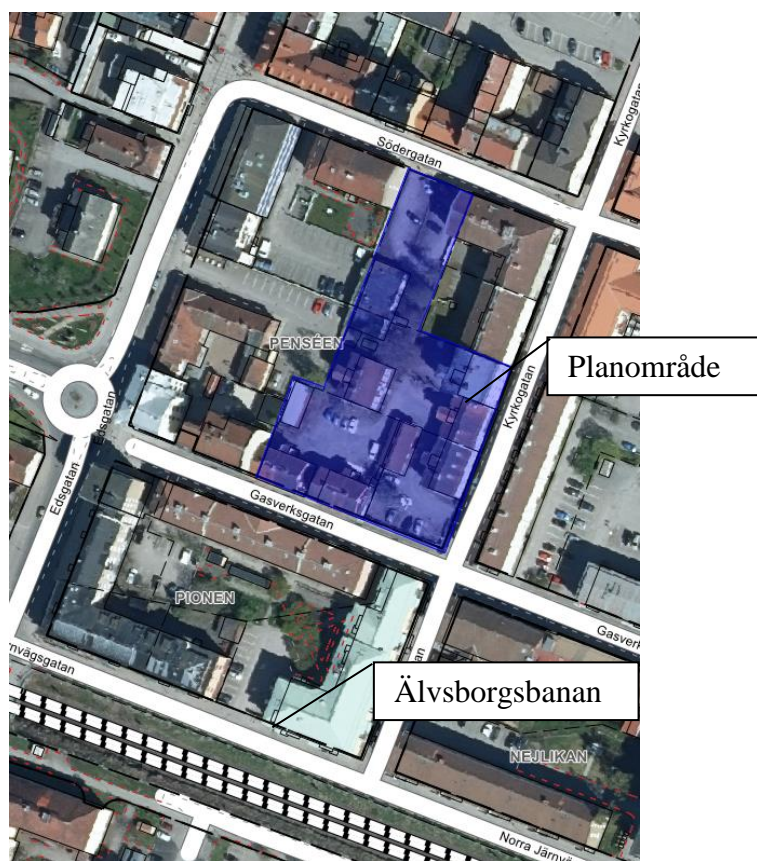
BBR:s krav på ljudnivåer inomhus ska alltid kunna uppfyllas, vilket hanteras inom ramen för bygglovsprövningen.

Den aktuella trafiksituationen kring planområdet är att Kvarteret Penséen är beläget i direkt anslutning till Södergatan, Kyrkogatan och Gasverksgatan, samt i närheten av Älvsborgsbanan som är lokaliserad ca 100 meter från det planerade hus som ligger närmast.

Cedås Akustik AB har utfört en trafikbullerutredning daterad 2018-12-20.

De indata som har använts för biltrafik är att Järnvägsbacken har ca 10 500 fordon (vardagsmedeldygn), Södergatan 3 100 (vardagsmedeldygn), Kyrkogatan 1 800 (årsmedeldygnstrafik), För Gasverksgatan finns inga mätningar men en återvändsgata alstrar inga mängder trafik (antaget 300 vardagsmedeldygn).

Hastighet 30 km/h, 1 – 2 % tung trafik.

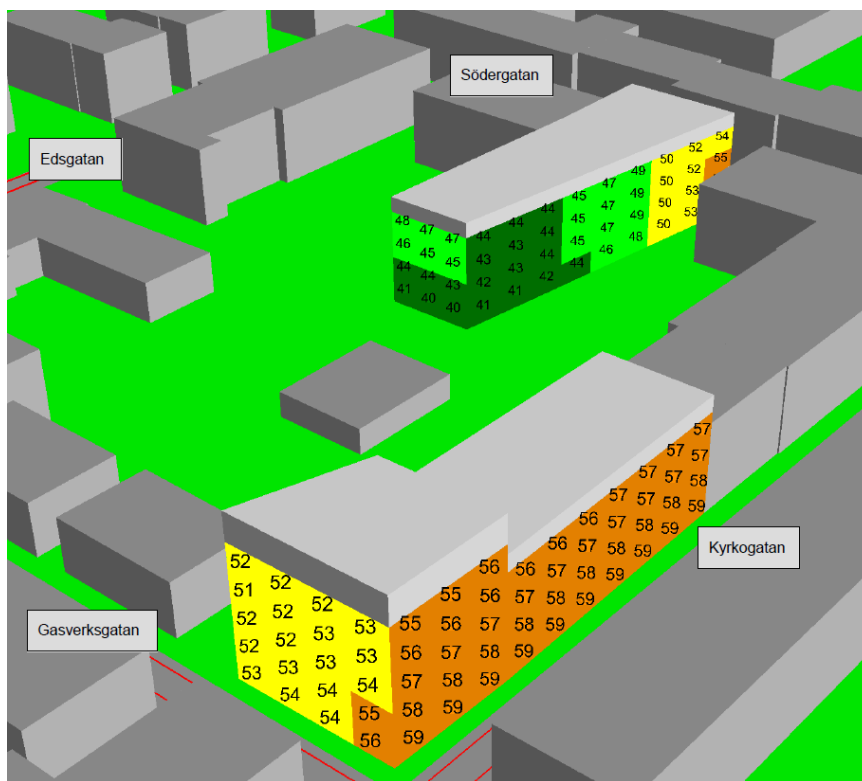


För tågtrafiken har siffror enligt tabellen nedan använts.

Indata tågtrafik enligt nedan:
Enligt Fredrik Boke, Trafikverket

Bullerprognos år 2040;

Bullerprognos	2040			
Öxnered-Vänersborg	Antal (st/vmd)	Medellängd (m)	Maxlängd (m)	Hastighet (km/h)
Gods	8	300	650	40
Snabbtåg (X2)	2	150	165	40
Moderna Motorvagnar (X50-54)	95	100	160	40
Omoderna Motorvagnar (X10-11)	15	60	100	40



Farligt gods

Planområdet ligger cirka 100 meter norr om Älvsborgsbanan. Järnvägen utgör en riskkälla med avseende på transporter med farligt gods.

När det gäller riskerna från järnvägen kan, förutom att avståndet till planområdet och bebyggelsen är relativt stort, konstateras att sannolikheten för en farligt gods olycka är mycket liten till följd av det mycket låga antalet transporter i allmänhet och med farligt gods i synnerhet. Även hastigheten och spårgeometrin talar för att sannolikheten på den aktuella sträckan är mycket liten. När det gäller eventuella konsekvenser vid en olycka är planområdet väl skyddad från järnvägen genom den vägbro över järnvägen som finns direkt öster om stationen. Därefter är järnvägen nedsänkt där den passerar planområdet, vilket innebär att vid en eventuell urspärning eller ett eventuellt läckage finns ingen möjlighet att planområdet påverkas rent fysiskt. Mellan planområdet och järnvägen finns dessutom bebyggelse.

Luft

Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av ”växthuseffekt”, vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken ska iakttas vid planläggning.

Planförslag

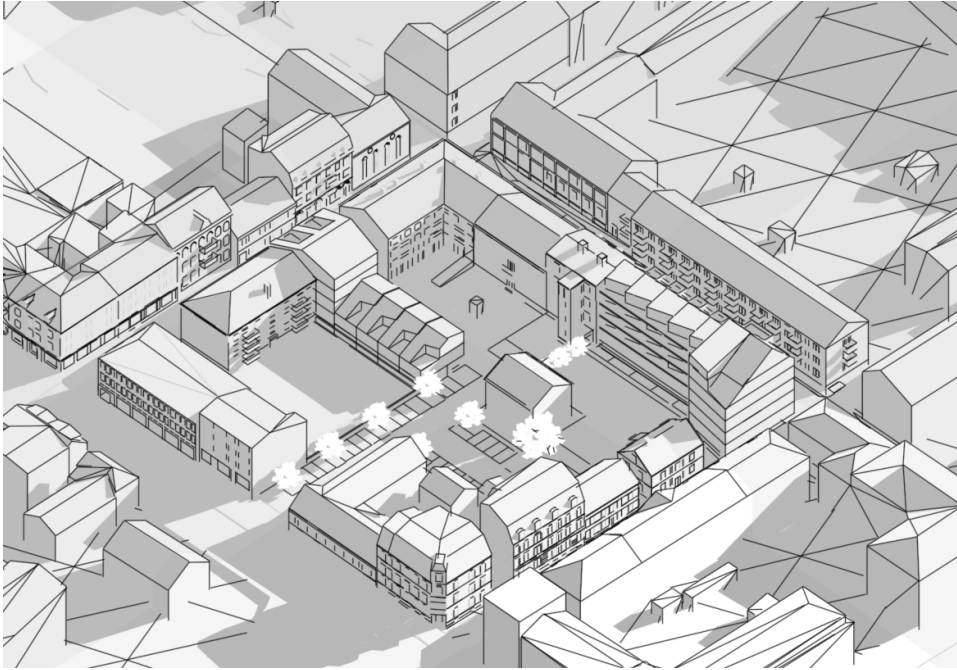
Den trafikökning som blir resultatet av den föreslagna byggnationen bedöms inte ha någon betydande påverkan på luftkvaliteten. Planområdet ligger centralt i nära anslutning till resecentrum vilket skapar förutsättningar för de boende att låta bilen stå eller rent av inte behöva äga bil.

Sol och skuggor

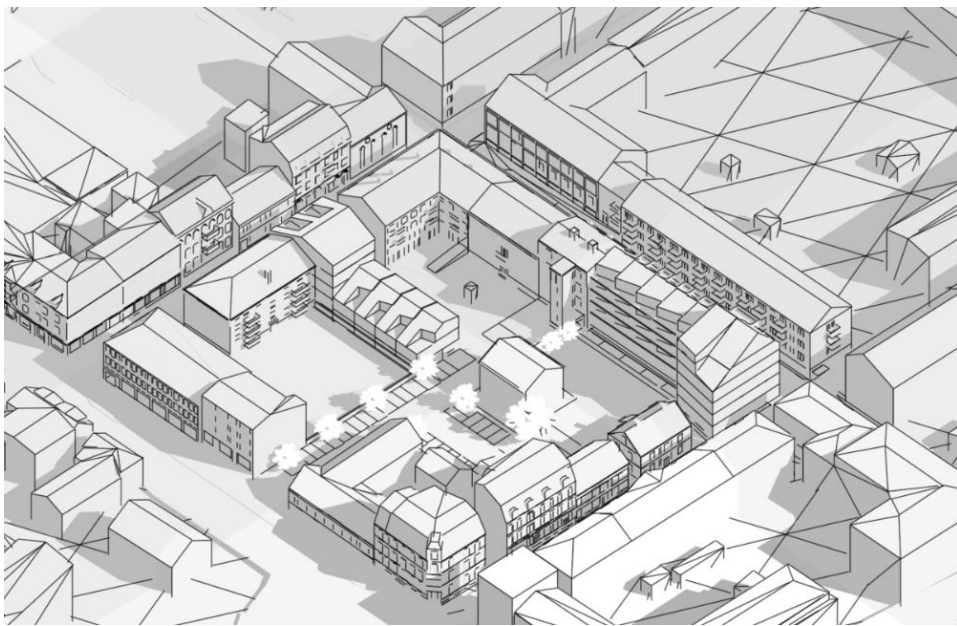
Kommunen har gjort en studie på hur sol- och skuggförhållandena blir i området med de föreslagna nya byggnaderna och byggnadshöjderna. För bostadshusen föreslås en maximal nockhöjd på mellan 11-22,5 meter.

Studien visar att skuggning från de nya bostadshusen till viss del påverkar omgivande bebyggelse. Mot öster påverkas ett flerbostadshus på andra sidan Kyrkogatan från ca kl 14:00. Huset har genomgående lägenheter och öppen gård vilket gör att ljusförhållandena för fastigheten är goda tidigare på dagen. Norrut påverkas främst ett tvåvåningshus på andra sidan Södergatan mellan ca kl 12-17.

Nedan visas bilder på skuggförhållanden vid vår- och höstdagjämning, 20 mars och 22 september. Husen på bilderna är ett exempel på hur det kan se ut om byggrätten utnyttjas maximalt.



K1 09:00



K1. 12:00



Kl. 15:00



Kl. 18:00

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

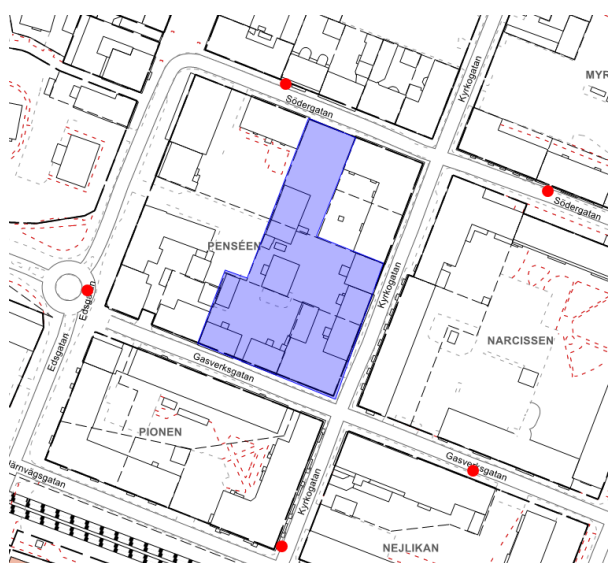
Planförslag

Området ansluts till det kommunala va-nätet i anslutningspunkt som anvisas av kretslopp och vatten.

Brandvatten

Det finns fem brandposter i närheten av planområdet som kan bidra med brandvattenförsörjning. På bilden illustreras brand-posternas läge med röd markering.

Räddningsfordon kan angöra gården från Edsvägen.



Dagvatten

Kommunfullmäktige har den 2 februari 2011 § 6 antagit *Policy för dagvattenhantering i Vänersborgs kommun*. ”Dagvatten” betecknar regnvatten som samlas eller rinner på markytan och i stora mängder kan ställa till problem med översvämningar och bidra med förgiftning av vattendrag. På grund av klimatförändringar förväntas fler perioder med långvarig och kraftig nederbörd, vilket ökar dagvattnet. När andelen mark ökar som är bebyggd eller hårdgjord (t.ex. vägar) innebär det dessutom att mindre vatten kan tränga ner i marken, vilket ytterligare ökar riskerna. Därför är det viktigt att söka hållbara lösningar på dagvattenhantering och i första hand förespråkas lokalt omhändertagande (LOD).

Planförslag

För att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås för en större del av gårdsytan en planbestämmelse om att maximalt 20 % av markytan får hårdgöras. Det innebär att dagvatten kan infiltreras och därmed minska mängden som leds till det kommunala dagvattennätet.

Energi

Ledningar för el och fjärrvärme finns inom området.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas inom fastigheten i samråd med kommunen. Ett sätt att hantera hushållsavfallet är att använda sig av underjordiska avfallsbehållare, vilket kan effektivisera hanteringen i samband med tömning och samtidigt minska möjligheten för fåglar och andra djur att komma åt innehållet.



Exempel på hur den synliga delen av en underjordisk avfallsbehållare kan se ut

Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns vid Belfragegatan ca 300 meter från planområdet. Grovavfall och farligt avfall lämnas på kretsloppsparken vid Tenggrenstorp.

Digital infrastruktur

Fiber finns utbyggt i anslutning till planområde.

KONSEKVENSER

Riksintressen och andra allmänna intressen

Området är beläget inom försvarsmaktens stoppområde för höga objekt, där en totalhöjd om 45 meter inte får överstigas. För att tillgodose försvarsmaktens höjdbegränsning har en högsta tillåtna totalhöjd om 25 meter inom planområdet reglerats.

Planförslaget berörs av riksintresse för kulturmiljövården vilken bland annat ska värna residensstadens planmönster. Planförslaget medger ny bebyggelse inom ett befintligt kvarter och bryter inte med det rätvinkligna rutmönstret. Högre bebyggelse tillåts främst i hörnet vid Kyrkogatan/Gasverksgatan. Riksintresset för kulturmiljövården bedöms sammanfattningsvis inte påverkas negativt. Påverkan och dess konsekvenser beskrivs mer utförligt i avsnittet ovan om kulturmiljö och gestaltning.

Miljökonsekvenser

Miljö kvalitetsnormer

Den nya detaljplanen medför inte att de gällande miljö kvalitetsnormerna för luft enligt 5 kap miljöbalken överskrids i planområdet.

Planområdet berör främst vattenförekomsten Vassbotten som har måttlig ekologisk status. Den nya detaljplanen medför ingen väsentlig förändring avseende statusen i denna vattenförekomst. Andelen hårdgjord yta kommer att förändras men inte i sådan betydande omfattning och därmed inte heller avrinningen av dagvatten från planområdet. Antalet parkeringsplatser i markplan kommer att minska och mer grönytor kommer att anläggas på gården mellan husen vilket gör att dagvattnet på ett bättre sätt kan tas om hand lokalt.

Ytterligare miljökonsekvenser

En förtätning och komplettering i centrala lägen ger goda förutsättningar för miljövänliga transporter till arbete, service och fritidsaktiviteter. Detta är viktigt för att bidra till att uppnå miljö kvalitetsmålet om begränsad miljö påverkan. I de regionala tilläggsmålen finns en ambition om att kraftigt minska utsläppen av växthusgaser, som bidrar till den globala uppvärmningen. Ett boende i centralt läge med bra kollektivtrafik och närhet till viktiga målpunkter minskar bilberoendet väsentligt.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige har den 24 februari 2016 antagit *Miljöprogram 2030* som utgör lokala miljömål för Vänersborgs kommun. Dokumentet är uppdelat i fyra fokusområden som var och ett rymmer ett antal delmål. Texterna för respektive område beskriver det önskade resultatet av kommunens miljöarbete år 2030. De bör därför läsas som framtidsbilder och inte som beskrivningar av nuläget. I tabellen nedan kommenteras detaljplanens konsekvenser för fokusområden och delmål.

Positiv konsekvens för delmålet markeras med +, negativ konsekvens med – och inga konsekvenser med 0.

Fokusområde	Delmål	Bedömning av detaljplanens konsekvenser	
Grönskande stad och land	Levande skogar	0	Frågan är inte relevant för denna detaljplan.
	Närodlat och artrikt	0	Träd bevaras i största möjliga mån och grönskan på gården förväntas öka vilket gynnar artrikedomen.
	Hälsofrämjande miljöer	+	Läget är gång- och cykelvänligt och nära till kollektivtrafik. En attraktiv gårdsmiljö skapas.
	Naturen runt knuten	+	Fler invånare kan bo vattennära, utan att tillgängligheten för andra minskar.
	Hushållning med naturresurser	+	Exploateringen är samlad kring befintlig infrastruktur.
Vatten i världsklass	Vatten och näringsämnen i balans	0	Åtgärder vidtas för att inte skapa ökad belastning.
	Vatten att lita på	0	Planen bör inte medföra ökade utsläpp och inga vattentäkter berörs.
	Tryggad vattenförsörjning	0	Området kan försörjas med kommunalt vatten.
	Strandmiljöer för fåglar, kreatur och turister	0	Frågan är inte relevant för denna plan.
	Dagvatten renas lokalt	0	Exploateringen möjliggör lokalt omhändertagande.
Trygg miljö för stora och små	Leka och lära	+	Gårdsmiljön blir bättre för barn.
	Kunskapskommun	0	Frågan hanteras inte i detaljplan.
	Användningen av farliga ämnen minskar	0	Frågan hanteras inte i detaljplan.
	Hållbara inköp	0	Frågan hanteras inte i detaljplan.
	Minskat avfall	0	Inga särskilda åtgärder för detta i planen.
	Renare, tystare och säkrare	0	Nya bostäder inte utsatta för störningar.
	Ozon och strålning	0	Frågan hanteras inte i denna detaljplan.
Klimatsmart i alla led	Renare och smartare energi	0	Frågan hanteras inte i denna detaljplan.
	Lokalproducerad el	0	Frågan är inte relevant för denna detaljplan.
	Hållbar konsumtion och livsstil	0	Frågan hanteras inte i detaljplan.
	Omställning av transporter och resvanor	+	Bostäderna ligger centralt och nära kollektivtrafik.
	Hänsyn till ett förändrat klimat	+	Bostäder byggs i ett läge med låg översvämningensrisk.

Fastighetskonsekvenser

Inga fastighetsägare utanför planområdet kommer att påverkas av detaljplanen med avseende på fastighetsindelning, avstående, upplåtelse eller inlösen av mark.

För det aktuella planområdet tillkommer byggrätt för bostäder och centrumändamål.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser

Förtätning inom befintlig kvartersstruktur innebär bra utnyttjande av redan byggd infrastruktur och service, vilket medför låga utbyggnadskostnader för kommunen.

Detaljplanen bedöms inte få negativa ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare. Kvarteret kommer att rustas upp och gårdsmiljön få ett stort lyft vilket ger mer värde för övriga fastigheter i kvarteret.

Hållbar bostadsförsörjning

Fler bostäder i centrala lägen i Vänersborg bidrar till att minska bostadsbristen och ge fler människor möjlighet till en egen bostad. Områdets placering kan utnyttja befintlig infrastruktur och service samt knyts väl till kollektivtrafik-, gång- och cykelstråk vilket ger förutsättningar för lägre resursanvändning.

Attraktiva boenden och arbetsplatser i staden ger fler invånare som kan vara med och stärka Vänersborgs kommun.

Kommunal service

Vid en utbyggnad med nya bostäder kan antalet barn och elever öka i viss utsträckning i närområdet. Kapaciteten i befintliga förskolor och skolor är fullt utnyttjad i dagsläget. Trycket på fler platser inom barnomsorg och skola kan komma att öka ytterligare. Barn- och utbildningsnämnden har fastställt Förskole- och skolutredningar som redovisar lokal- och platsbehov i förskola och skola. En fortsatt utbyggnad i enlighet med det antagna bostadsförsörjningsprogrammet och kommunens befolkningsprognos förutsätter en fortsatt utbyggnad av kapaciteten inom barnomsorg och skola. Inom det aktuella planområdet är det inte aktuellt att planlägga yta för dessa ändamål.

Barnperspektiv

I närområdet finns grönområden med parker och lekplatser. Området ligger med goda gång- och cykelförbindelser till skolor och aktiviteter. Närheten till vatten och väg kan utgöra risker för barn. Gårdsmiljön inom planområdet blir tryggare och bättre för barn då kvarteret blir mer slutet och tillåter mindre trafik än i dagsläget.

Närheten till kollektivtrafik ger äldre barn frihet att kunna ta sig till fritidsaktiviteter och kamrater.

Trygghet

Planområdet ligger i ett kollektivtrafknära område med god tillgång till olika former av service. Upplysta gång- och cykelvägar leder från planområdet till närliggande målpunkter. Planförslaget ger fler bostäder istället för parkeringsytor vilket innebär fler människor i rörelse och färre platser som kan upplevas otrygga.

Mötesplatser

I närområdet finns gott om mötesplatser, t.ex. bibliotek, torg, lekplatser, folkets hus och ungdomshuset. Inom planområdet blir den nya gårdsmiljön en mötesplats för de boende.

MILJÖBEDÖMNING

Strategisk miljöbedömning

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse. Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 3 § Miljöbalken göras. En undersökning enligt 6 kap § 5 har genomförts och redovisas i bilaga 1, Undersökning om betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts att planen inte kommer att leda till en betydande miljöpåverkan och således behöver inte en miljöbedömning genomföras.

Samråd med Länsstyrelsen

Samråd med Länsstyrelsen sker i samband med att planförslaget samråds.

GENOMFÖRANDE

Planbeskrivningen ska redovisa genomförandefrågor när det gäller de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett ändamålsenligt sätt. Planbeskrivningen ska också redovisa vilka konsekvenser genomförandet får för fastighetsägare och andra berörda. Planbeskrivningen har ingen bindande rättsverkan utan är en vägledning för att uppnå detaljplanens syfte. Plankartan och planbestämmelserna utgör detaljplanens juridiskt bindande föreskrifter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätt

Fastighetsbildning och inrättande/omprövning av gemensamhetsanläggningar sker på initiativ och bekostnad av berörda fastighetsägare och prövas genom en ansökan till lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggning kan bildas även på områden som inte har "g" angivet i planen.

Penséen 21 belastas av en ledningsrätt där avtal finns om ledningshavaren ska flytta på ledningen i samråd med fastighetsägaren när denne vill bygga på området.

Upplåtelse/omprövning av erforderlig rättighet för ledningar sker på initiativ och bekostnad av ledningsägarna.

För ytor och anläggningar som är till för flera fastigheters behov gemensamt såsom exempelvis gård, parkering, sophantering etc. behöver gemensamhetsanläggning bildas alternativt fastighetsreglering ske.

Namn på gator och kvarter

Byggnadsnämnden beslutar om namn på gator och kvarter, utifrån förslag som Namnberedningen tar fram. Gatuadresser sätts av Miljö- och byggnadsförvaltningen.

Tekniska frågor

Parkering

Parkering anordnas inom planområdet på kvartersmark genom fastighetsägaren. Vid behov kan parkering lösas utanför planområdet genom t.ex. parkeringsköp.

Vatten- och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer att anslutas till kommunens ledningar via servis som anvisas av Kretslopp & Vatten. In- för byggnation ska exploatör kontakta Kretslopp & Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende anslutningen.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunal dagvattenhantering.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att dagvatten avvattnas till den förbindelsepunkt som kommunen har anvisat.

För att få en trögare avrinning till förbindelsepunkten kan dagvattnet med fördel fördröjas inom planområdet genom exempelvis gröna tak, magasin under mark eller med nedsänkt parkeringsyta där dagvatten kan fördröjas vid extrema regn.

Värme

Vattenfall Värme ansvarar för anslutningar till fjärrvärmenätet efter beställning av fastighetsägaren. Anslutningspunkt anvisas av nätägaren.

El

För elledningar och elanläggningar ansvarar Vattenfall Eldistribution AB. Lämplig anslutningspunkt för den nya bebyggelsen anvisas av nätägaren. Nätägaren ansvarar för att nödvändiga ledningsrätter/servitut m.m. säkerställs.

Avfall

Utrymme för hushållsavfall ordnas av fastighetsägaren inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader och intäkter

Kretslopp och vatten får intäkter i form av anslutnings- och bruksavgifter.

Exploatörens kostnader och intäkter

Exploatören får kostnader för framtagande av detaljplanen vilket regleras i planavtal med kommunen.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för fastighetsbildning, bygglov mm. Exploatören får utgifter för anslutningsavgifter för VA, el och tele.

Exploatören får inkomster i samband med försäljning av bostäderna i området.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs med normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

- Samråd kvartal 1 2020. Samrådet gäller detta första förslag, och är ett tillfälle för olika sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter finns möjlighet att omarbeta förslaget.
- Granskning sommaren 2020. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas av sakägare på det omarbetade förslaget innan det går till beslut.
- Byggnadsnämnden antar planen i slutet av 2020.
- Planen vinner laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Den del av stadsplan nr 26, antagen av stadsfullmäktige den 10 oktober 1944, som ingår i planområdet upphävs.

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.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen innehåller ingen allmän plats-mark.

För förändringar på privatägd kvartersmark ansvarar enskilda fastighetsägare.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

BILAGA

Bilaga 1 – Undersökning om betydande miljöpåverkan

UNDERSÖKNING			BILAGA 1
om betydande miljöpåverkan		Detaljplan för Del av kvarteret Penséen	
		Vänersborgs kommun, Västra götlands län	
		Kommentarer	
		Ja	Nej
Riksintressen/MKN			
Naturvård		X	
Kulturmiljövård	X		Planförslaget anpassas för att inte påverka riksintresset.
Friluftsliv		X	
Kommunikationer		X	
Försvaret		X	
Geografiska best.(4 kap.)		X	
Natura 2000		X	
MKN luft		X	
MKN vatten		X	
Kulturmiljö och landskapsbild			
Stads- och landskapsbild	X		Planförslaget innebär en positiv påverkan genom att rivningstomter ersätts med stadsmässig bebyggelse i centrum.
Fornlämningar	X		Fornlämning är bortagen inom planområdet.
Kulturhistorisk byggnad/miljö	X		Byggnader med högre kulturhistoriskt värde skyddas i planen samtidigt som ett par byggnader men lite lägre värde planeras rivas. Ny bebyggelse anpassas till kulturmiljön.
Jordbruk MB 3:4		X	
Natur			
Naturresevat		X	
Strandskydd		X	
Växt- och djurliv	X		Träd inom planområdet kan behöva fällas. Nya kvartersgrönska skapas.
Biotopskydd		X	
Övriga områdesskydd		X	
Påverkan på vatten			
Dagvatten	X		Planförslaget innebär mer hårdgjord yta. Kvartersgrönska skapas och bestämmelse om infiltration på gården läggs till för att säkerställa dagvattenhanteringen.
Recipient		X	Vassbotten är recipient.
Grundvatten		X	
Hälsa (Planens påverkan på människor)			
Buller, trafik	X		Bullerutredning visar att med små lägenheter i plan 1 mot Södergatan och en gemensam uteplats på gården följs gällande riktlinjer för buller. Detta säkerställs i bygglov.
Buller, verksamheter		X	
Luftkvalitet	X		
Förorenad mark	X		Penséen 15: tryckeri, kemtvätt. Nejlkan 4 och 6: gasverk. Penséen 22: drivmedel. Utredning visar behov av marksanering.
Strålning, vibrationer, ljus		X	
Radon		X	Normalrisk
Säkerhet			
Trafik	X		Planområdets in- och utfarter studeras.
Brand		X	
Explosion		X	
Översvämning eller erosion		X	
Ras och skred		X	
Farligt gods	X		Planområdet ligger 80 m från nedsänkt järnväg och med avskiljande bebyggelse.
Miljö			
Miljömål regionala/lokala	X		Se checklista i planbeskrivningen.
Planer och program			
Översiktsplaner	X		Planförslaget är förenligt med ÖP 2017: Tätortsutveckling, stationssamhälle
Mellankommunala intressen		X	
Kommunens sammanvägda bedömning av genomförandet			
Med utgångspunkt från ovanstående checklista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Del av kvarteret Penséen inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6§ 11. En strategisk miljöbedömning enligt MB kap 6§11-16-18 bedöms därför inte behöva göras.			

Bilaga 2 – Checklista barnkonsekvenser

Avsikten med checklistan är att den ska vara ett verktyg i planarbetet för att säkerställa att barn och unga har beaktats i planeringen. Positiv konsekvens för delmålet markeras med +, negativ konsekvens med – och inga konsekvenser med 0.

Fokusområde	Delmål	Bedömning av detaljplanens konsekvenser	
Barnkonventionen	Barnperspektivet är dokumenterat i planhandlingarna.	+	Barnperspektivet finns dokumenterat i planbeskrivningen.
	Berör förslaget direkt eller indirekt barn/ungdomar nu eller i framtiden?	+	Planens genomförande innebär att barn och unga får möjlighet att växa upp och leva i centrala Vänersborg med närhet till skola, fritids- och kulturutbud.
	Barnens behov och deras bästa sätts i främsta rummet.	+	Vid arbetet med detaljplanen har barn och ungas behov beaktats vad gäller tillgång och närhet till skola, omsorg och rekreation. I närheten av planområdet finns både säkra gång- och cykelvägar samt närhet till kollektivtrafik.
Delaktighet och inflytande	Barn och unga har möjlighet att påverka genom att lämna synpunkter	0	Under planprocessen görs detaljplanen tillgänglig för allmän granskning under det som kallas samråd och granskning. Planhandlingarna finns då tillgängliga digitalt på Vänersborgs kommuns hemsida och bibliotek. Workshop eller dialog med barn i området bedöms inte nödvändigt i denna plan.
Trygg miljö för stora och små	Leka och lära	+	I närområdet finns goda lekmöjligheter och närhet till parkmark.
	Påverkar detaljplanen grönytor, friytor eller lek- och rekreationsvärdet?	+	Planen säkerställer att ytor på innegården kan användas som friyta för lek. Närhet till rekreation och grönområden finns längs med Vassbotten och Vänern.
	Barn och ungdomars behov och sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter har beaktats	+	Planförslaget möjliggör för hyresbostäder, vilket utifrån den socioekonomiska dimensionen är positivt. Närhet till centrala Vänersborg ger möjlighet att nyttja den service som finns att ta del av exempelvis bibliotek.
	Trygga och bra uppväxtvillkor för barn och unga	+	Planförslaget bedöms påverka möjligheten till trygga och bra uppväxtförhållanden på ett positivt sätt. Närhet till skola och aktiviteter skapar förutsättningar för bra och trygga uppväxtvillkor. Hänsyn tas till barn och unga med särskilt stöd genom att området tillgänglighetsanpassas och ett tydligt gång- och cykelstråk finns.
Trafiksäker miljö	Planförslaget möjliggör en säker trafikmiljö för barn och unga	-	De nya bostäderna är omringade av trafikerade vägar. Det finns trottoarer längs vägarna som kopplar på befintligt gång- och cykelnät vid Edsgatan. Om parkeringsplatser möjliggörs på innegården kan trafiksäkerheten riskeras påverkas något.
		+	Planförslaget möjliggör för en innegård med friyta som kan användas till lek, detta innebär att om parkeringsplatser placeras på gården bör detta ske på en avgränsad yta.


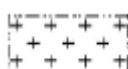

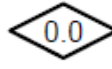
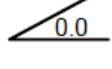
Samlad bedömning: Barnperspektivet tas i beaktande i planförslaget och planen utformas på ett sådant sätt att barnens bästa sätts i första rummet. Trots att de planerade bostäderna ligger i anslutning till trafikerade vägar, görs bedömningen att området är lämpligt för bostäder utifrån ett barnperspektiv.

Bilaga 3 – Planbestämmelser

Här följer en sammanfattning och förklaring till vad de olika bestämmelserna på plankartan innebär.

Kvartersmark

Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt eller allmänt ändamål.

Beteckning	Bestämmelse	Innebörd/Syfte
B	Bostäder	Planbestämmelsen innebär boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår.
C	Centrum	Område för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.
	Marken får inte förses med byggnad.	
	Marken får endast förses med komplementbyggnad.	
	Högsta nockhöjd i meter, PBL (2010:900) 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Syftet med bestämmelsen är att styra hur höga byggnader ska kunna vara.
	Högsta byggnadshöjd i meter	Syftet med bestämmelsen är att anpassa ny bebyggelse till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.
	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen.	Syftet med bestämmelsen är att styra utformning och volym på tillkommande bebyggelse för att begränsa omgivningspåverkan och harmonisera med befintlig bebyggelse.
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 kvm.	
e ₂	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm.	

f ₁	Färdig marknivå för gård ovan garage är högst +52,4 meter.	
b ₁	Endast 20 % av marken får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p	Syftet med bestämmelsen är att behålla kvartersgrönska och markens infiltrerande egenskaper.
n ₁	Parkering får anordnas helt eller delvis under mark. PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p	Syftet med bestämmelsen är att behålla friyta som inte används till parkering.
n ₂	Maken får inte användas för parkering. PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en attraktiv gårdsmiljö och att värna om kulturmiljön.
a ₁	Startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälppts, PBL 4 kap.14 § 1 st 4 p	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken saneras innan ny byggnation kommer till stånd.
a ₂	Bygglov krävs även för omfärgning av byggnad, byte av fasadbeklädnad, byte av taktäckningsmaterial samt för byte, upptagning och igensättning av fönster och dörrar, PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p	
p ₁	Byggnad ska placeras med fasadliv i gräns mot gata. Entrépartier får utföras indragna, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p	Syftet med bestämmelsen är att värna om kulturmiljön.
r ₁	Byggnaden får inte rivas, PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 4 p	Syftet med bestämmelsen är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
q ₁	Befintlig grund av natursten ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p	Syftet med bestämmelsen är att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse
k ₁	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller byggnadsvolym ska bibehållas, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag
k ₂	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller takvinkel ska bibehållas, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag

k3	Taktäckning ska vara av bandfalsad plåt, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag
k4	Höga sidohängda fönster av trä med dekorativa fönsteromfattningar ska till form, material, indelning, proportioner och placering bibehållas till sin utformning, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag
k5	Listverk och andra fasaddekorationer ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och får inte förenklas, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag
k6	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller panelarkitektur med liggande och stående slätpanel ska bibehållas, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag
k7	Entrédörren med fönster mot Gasverksgatan ska till form, material och proportioner bibehållas sin utformning, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag
k8	Befintligt takmaterial och takfötter ska bibehållas till sin utformning, PBL 4 kap.16 § 1 st 2 p	Syftet med bestämmelsen är tydliggöra bostadshusets kulturhistoriskt intressanta karaktärsdrag
	Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft, PBL 4 kap. 21 §	Genomförandetiden är 5 år och det finns rimliga möjligheter att genomföra planen under angiven tid