



Ändring av stadsplan för ett område väster om Restadvägen (Mariedalsskolan), **plan nr 128**, Vänersborgs kommun



LAGAKRAFTHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

Miljö- och byggnadsförvaltningen

Påbörjad: 5 mars 2024 BN § 24

Upprättad: maj 2024

Reviderat: september 2024

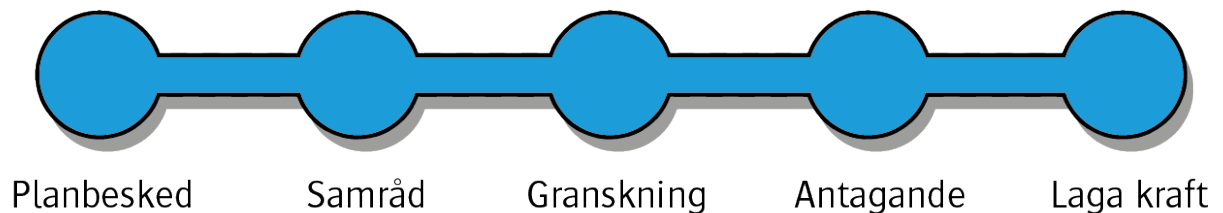
Antagen: BN 2024-11-05 § 125

Laga kraft: 2024-12-06

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. Planbeskrivningen har upprättats enligt boverkets förfaranden och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8)

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 1971-03-18
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget:

- Sol-och skuggstudie

Innehållsförteckning

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN	4
BESKRIVNING.....	4
FÖRÄNDRINGAR	4
ÄRENDEINFORMATION	4
GENOMFÖRANDETID.....	5
ÄNDRING AV STADSPLAN	6
GRÄNSER.....	6
ALLMÅN PLATS	6
KVARTERSMARK	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
KOMMUNALA PLANER	8
NYA FÖRUTSÄTTNINGAR	9
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	13
KONSEKVENSER.....	14
BARNPERSPEKTIV	14
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	14
MILJÖKVALITETSNORMER.....	14
MILJÖ.....	15

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att öka tillåten höjd på byggnaderna för att möjliggöra uppförandet av en idrottshall inom fastigheten Bokmalen 1.

Syftet med den ursprungliga stadsplanen är att möjliggöra en skola.

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

BESKRIVNING

Förändringar

Planändringen berör i första hand fastigheten Bokmalen 1 som omfattar mark för skola. Fastigheten är enligt den gällande stadsplanen planlagd för allmänt ändamål. Inom detta område regleras byggnadshöjden till 7,5 meter och taklutningen till högst 10 grader. En del av området är angivet som prickmark. Det är planerat att uppföra en ny sporthall som ska vara en del av skolverksamheten. För att möjliggöra detta krävs en nockhöjd på upp till 10 meter, vilket innebär att bestämmelserna i den nuvarande stadsplanen behöver ändras.

Genom planändringen tolkas bestämmelsen Allmänt ändamål till skola (S). Den huvudsakliga ändringen i stadsplanen är att högsta nockhöjd på 10 meter ersätter högsta byggnadshöjd på 7,5 meter och att bestämmelsen om taklutning tas bort.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 5 mars 2024 § 24 beslutade byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av stadsplan nr 128, stadsplan för ett område väster om Restadvägen (Mariedalsskolan). Ändringen berör Mariedalsskolan och en del av Restadvägen. Planområdet är beläget väster om Restadvägen i direkt anslutning till korttidshem Mariedal. Mellan korttidshem Mariedal och Mariedalsskolan finns en gång- och cykelväg.



Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd maj - juni 2024. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning september - oktober 2024. 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 november 2024.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen 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 fastigheten Bokmalen 1 ska användas för skola, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad till moderna förhållanden för bebyggelsen på fastigheten bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av stadsplanen.

I planer 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 1971, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2024-05-02. De förändringar som planen innebär visas nedan.

Gränser

Bestämmelse stadsplan 128	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)	
Stadsplanegräns	-----	Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Gatu-, kvarters- och annan områdesgräns	— . — . — . — .	Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p
Bestämmelsegräns	- . . — . . — . . — . .	Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p


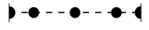
Allmän plats

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för allmän plats.

Bestämmelser stadsplan 128	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Gata	GATA	Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p	Ingen ändring
Park och plantering	PARK	Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Ingen ändring
Gång- och cykelstråk	GC-VÄG	Gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.	Ingen ändring

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

Bestämmelser stadsplan 128	Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget)		Kommentar
Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål	S	Skola, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.	Förändring: Allmänt ändamål (A) har tolkats till skola (S).
Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.		Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Ingen ändring
Å med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar	u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6 §	Ingen ändring
Byggnad får uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggöra.		Upphävs	Förändring: Bestämmelsen upphävs då den inte behövs.
Å med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.	h ₁	Högsta nockhöjd är 10 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p	Förändring: Byggnadshöjden på 7,5 meter ersätts med nockhöjd på 10 meter
Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 10°.		Upphävs	Förändring Bestämmelsen upphävs då den frångåtts i den nu befintliga bebyggelsen.
I kvartersgräns som betecknats med särskild områdesgräns, skall med hänsyn till trafiksäkerheten, området förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medgiver utfart eller annan utgång mot gata.		Stängsel ska finnas, PBL 4 kap. 9 §	Ingen ändring
Gatuhöjd		Upphävs	Förändring: Bestämmelsen upphävs då området redan är utbyggt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Översiktsplan

Översiktsplan 2017 (ÖP), antagen av kommunfullmäktige den 13 december 2017, redogör att planområdet ligger inom område för tätortsutveckling (B1) samt en hinderfri inflygningszon (S7).

Den önskade utvecklingen inom det föreslagna planområdet är i enlighet med gällande översiktsplan och marken bedöms vara lämplig för exploatering.

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Enligt fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 ligger planområdet inom område med samhällsinstitutioner, S. Huvudsakligt ändamål för markanvändningen ska vara skolor, vårdinrättningar och andra samhällsinstitutioner. En del av planområdet ligger inom område för särskild hänsyn till dagvatten, D, där riktlinjerna indikerar att det kan vara olämpligt att bebygga området.

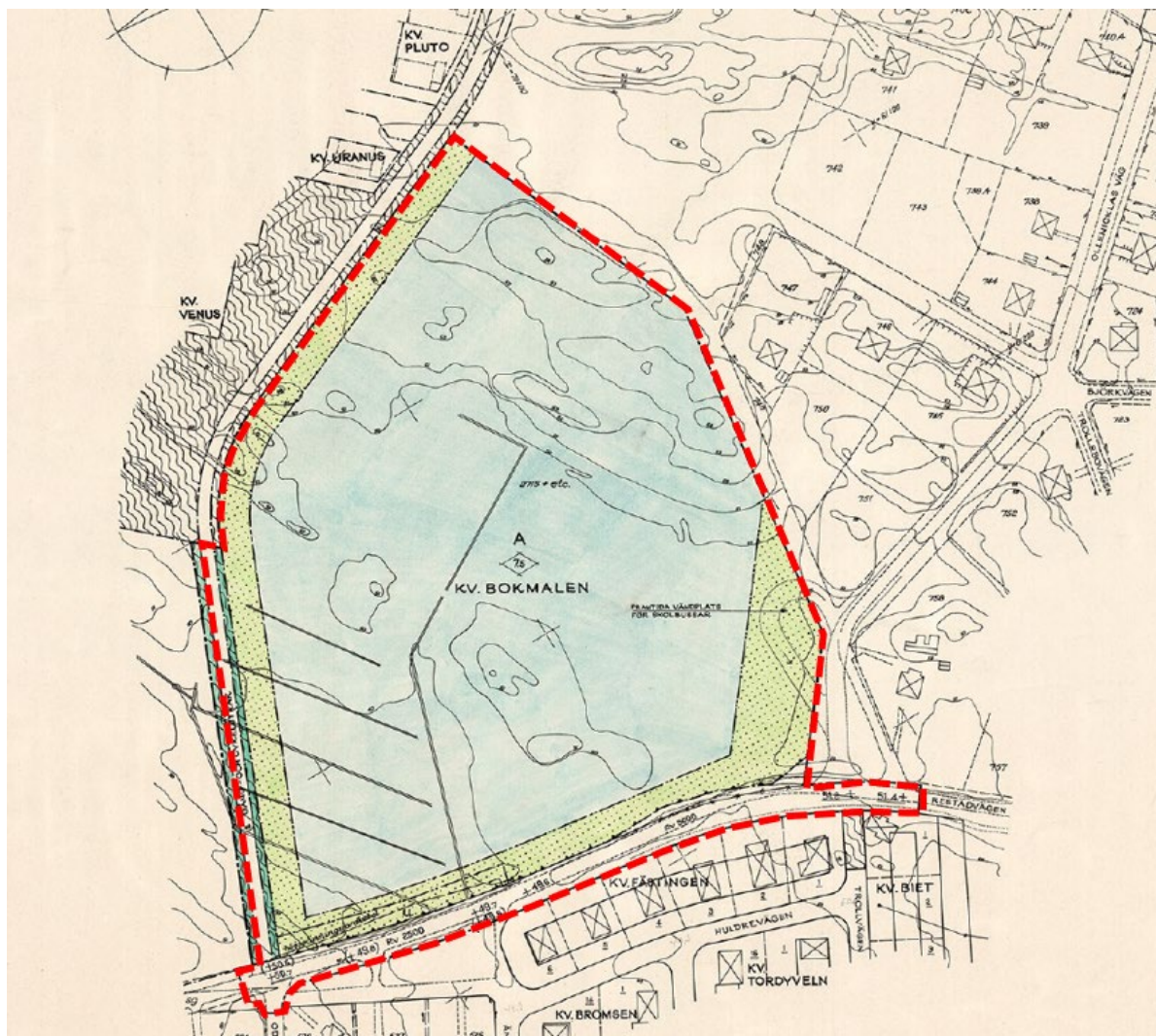
Skogsbruksplan

Ett område på skolgården är kategoriserat som RF i skogsbruksplanen, vilket innebär att det ska skötas och underhållas med fokus på rekreation. Det är viktigt att aktivt arbeta för att bevara möjligheterna till god rekreation i området.



Gällande stadsplan

För det aktuella planområdet gäller stadsplan nr 128 från 1971 för ett område väster om Restadvägen (Mariedalsskolan). Huvuddelen av området, som omfattar mark för skola, är planlagt för allmänt ändamål (A). Inom detta område regleras byggnadshöjden till 7,5 meter och taklutningen till högst 10 grader. En del av området är angivet som prickmark, vilket innebär att det inte är tillåtet att bebygga det. I gällande stadsplan finns även markanvändning för gata, gång- och cykelväg samt ett mindre område avsett för park eller plantering.



Nya förutsättningar

Skuggstudie

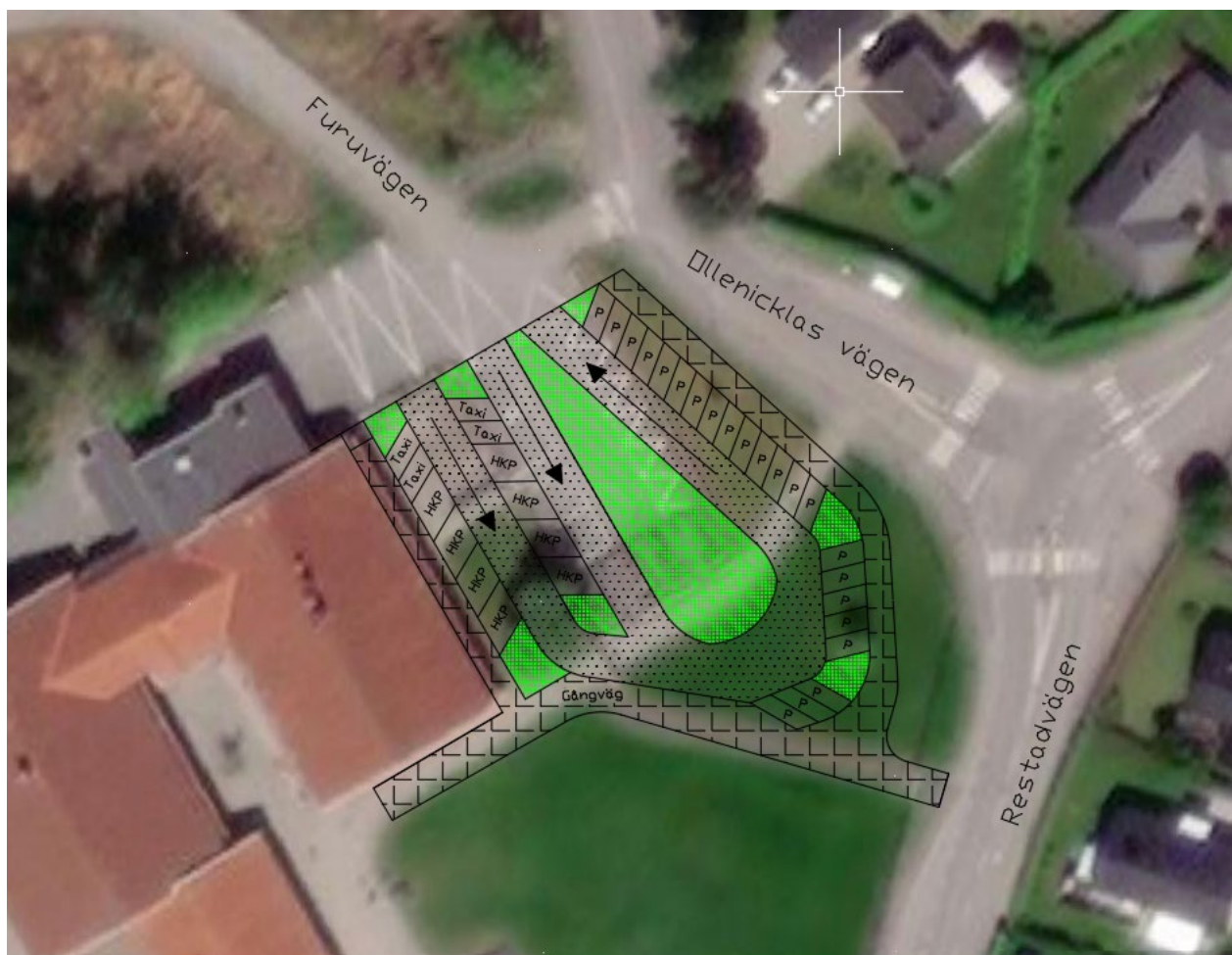
Kommunen har genomfört en sol- och skuggstudie för att analysera hur sol- och skuggförhållandena påverkas i området av den planerade idrottshallen. Studien har utförts med utgångspunkt i den högsta tillåtna nockhöjden enligt byggrätten. Två alternativ för placering av idrottshallen presenteras i studien, båda nära de närmast angränsande befintliga bostäderna för att bedöma hur dessa påverkas av den nya byggnaden.

Enligt Boverkets skrift Solklart bör bostäder vara utan skugga minst 5 timmar mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning (20 mars och 23 september 2024).

Sol- och skuggstudien visar att vid vårdagjämningen skuggar den planerade idrottshallen de omgivande bostäderna från soluppgång till klockan 8. Vid höstdagjämningen sträcker sig denna skuggeffekt från soluppgång till klockan 9. Den befintliga vegetationen bedöms vara högre än den föreslagna nya nockhöjden. De omgivande bostäderna kommer inte påverkas av skuggning från ny idrottshall någon gång mellan klockan 9 och 17 under vår- och höstdagjämning. Bedömningen görs att planförslaget, med ökade nockhöjder, inte kommer att utgöra en olägenhet i området.

Parkering

Last- och lossningsområde samt område för att hämta och lämna barn är belägen öster om skolbyggnaden, vilket är ett område med hög aktivitet. För att möta behoven av en säkrare plats föreslås en mer välorganiserad utformning av detta område. Det inkluderar plats för upp till 22 personbilar som används för att hämta och lämna barn, 12 platser som är reserverade för taxi och handikapparkering samt en zon för leveranser till matsalen och skolan i övrigt. Den föreslagna utformningen bör ge ett bättre trafikflöde och säkerställa både säkerhet och smidighet för alla inblandade parter; barn, föräldrar och personal.



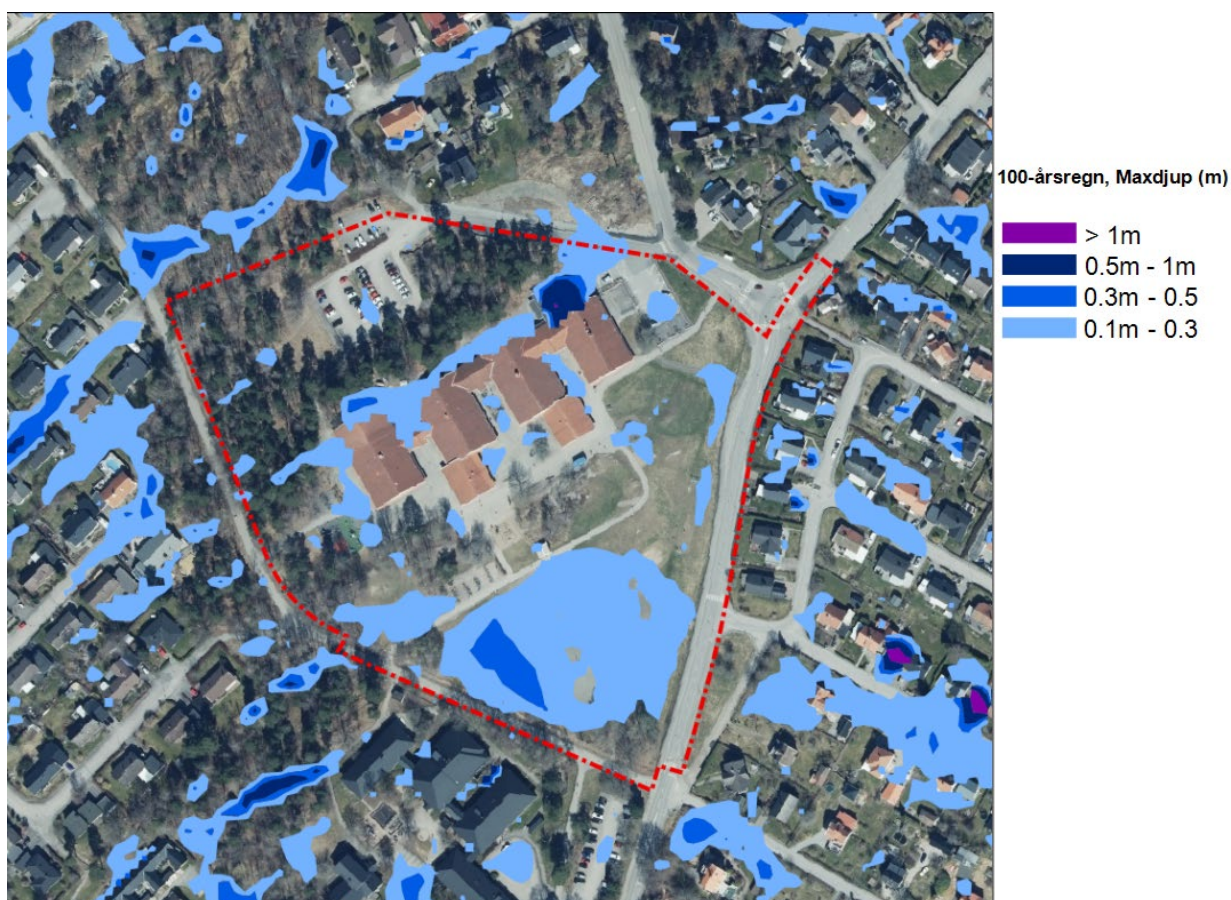
Översvämning och skyfall

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning. Den lägsta marknivån inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka + 49 i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Väneren i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 enligt Länsstyrelsens Faktablad – VÄNERN (version 2017.1).

Planområdet 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.

Enligt Vänersborgs kommuns skyfallskartering från 2018 identifieras de områden som kan förväntas översvämmas vid ett skyfall. Enligt karteringen, baserad på ett 100-årsregn, finns det framför allt risk för vattenansamling på vissa platser. Dessa platser är främst runt skolbyggnaden och på en del av skolgården framför byggnaden, mot Restadvägen, se översiktskartan nedan.

Planändringen medger inte någon ökning av byggnadsarean inom fastigheten. Skolgården som är belägen framför byggnaden bör behållas öppen och fri från byggnader eller andra hinder för att ge utrymme för barnens lek och rörelse. Dessutom är en del av detta område olämpligt för byggnader på grund av samling av dagvatten.



Vattenskyddsområde

För planområdet gäller vattenskyddsområdet för GÄVSO (Vänersborgsviken och Göta Älv vattentäkter) vilket beslutades 2022. Vattenskyddsområdet består av en inre och yttre skyddszon. Den yttre skydds-zonen fungerar som en tertiär skydds-zon och markerar att särskild försiktighet bör iaktas, samt att risker för vattenförorening som kan påverka vattenkvaliteten ska rapporteras omedelbart. Inga specifika föreskrifter gäller inom den yttre skydds-zonen.

Planområdet ligger inom den inre skydds-zonen, där det finns föreskrifter för verksamheter som hanterar och lagrar petroleumprodukter eller andra miljö- och hälsofarliga

produkter. Dessutom krävs tillstånd för vissa åtgärder. Framtida markanvändning i området måste följa de föreskrifter som gäller för vattenskyddsområdet, vilka ska tillämpas parallellt med planbestämmelserna i detaljplanen, för att förhindra olämpliga verksamheter inom området.

Inför markarbeten och anläggande av dagvattenanläggning ska tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna sökas hos kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Förorenad mark

Vid två tidigare byggnationer på Mariedalskolans område, år 2003 och 2019 upptäcktes ferrokalk i marken. Ferrokalk är ett material som har använts som fyllnadsmaterial på flera platser i Vänersborg och förekommer i stora mängder i marken. På grund av den omfattande förekomsten av ferrokalk i området bedöms en totalsanering vid eventuella schaktarbeten som ekonomiskt ohållbar. I stället ska uppgrävd ferrokalk transporteras till en godkänd deponi, och det är viktigt att materialet inte lämnas exponerat på markytan, eftersom det då kan utgöra en risk. När ferrokalken inte ligger öppet, bedöms den dock inte utgöra någon fara för eleverna på skolan.

Om det vid schaktarbeten finns misstanke om förekomst av ferrokalk, ansvarar kommunens samhällsbyggnadsförvaltning för att anmäla detta till miljö- och hälsoskyddsnämnden, som sedan ger instruktioner om hur materialet ska hanteras. Samhällsbyggnadsförvaltningen är redan informerad om risken att ferrokalk kan finnas i området och är därför förberedd på att vidta nödvändiga åtgärder om materialet påträffas.

Vid en pågående planändring för skolområdet ändras inte byggrättens utbredning på marken, vilket innebär att den befintliga markanvändningen förblir oförändrad. Planändringen syftar endast till att pröva möjligheten att uppföra något högre byggnader än vad som tillåts enligt den nuvarande detaljplanen från 1971.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Allmän plats

Gata, (GATA). Motiveras av att det är befintligt trafiknät som säkerställs i detaljplan.

Gång- och cykelväg, (GC-VÄG). Motiveras av att det är en befintlig gc-väg som är en del i stadens huvudstråk för trafiksäkra cykelvägar mellan olika stadsdelar.

Park, (PARK). Motiveras av att parken ligger strategiskt längs gång-och cykelvägen där det finns ett dike som används för dagvattenhantering, vilket gör att parken kan spela en viktig roll i att förebygga översvämningar och förbättra den lokala vattenkvaliteten.

Kvartersmark

Skola, (S). Användningen motiveras av att syftet med den gällande stadsplanen är att avsätta utrymme för skoländamål. Denna planändring kommer att bevara den befintliga skolan och samtidigt öppna upp möjligheter för framtida utveckling.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Prickmarken säkerställer att marken närmast gatan, gång- och cykelvägen samt befintligt ledningsrättsområde hålls fri från byggnader. En del av prickmarken, belägen öster om skolbyggnaden, ska användas för hämtning och lämning av barn.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, (u₁). Motiveras av att läget för allmänna underjordiska ledningar under mark ska säkerställas inom planområdet.

Högsta nockhöjd är 10 meter, (h₁). Bestämmelsen reglerar nockhöjd inom byggrätt och ersätter därmed den tidigare bestämmelsen av byggnadshöjd. Nockhöjd ökar till högst 10 meter för att möjliggöra uppförandet av en idrottshall, vilket är i enlighet med avsikten med planändringen.

Stängsel ska finnas. Kravet på stängsel motiveras av skolbarnens trygghet. De ska inte riskera springa rakt ut på en vältrafikerad gata.

KONSEKVENSER

Barnperspektiv

Stadsplan nr 128 täcker området för Mariedalsskolan, del av Restadvägen samt gång- och cykelväg. Skolbyggnaden tjänar olika ändamål för skolans verksamhet. Byggnaden innehåller klassrum, kontor, personalrum, bibliotek, två skyddsrum, matsal, samlingslokaler och idrottshall belägen i källarplanet.

Den här stadsplanen har potential att gynna barn och ungdomar genom att gång- och cykelvägen knyter ihop olika delar av Vänersborg och skapar säkra skolvägar för oskyddade trafikanter. Detta möjliggör trygg rörelse för barn i olika riktningar mellan stadsdelar och skola. Separata banor för gång respektive cykel saknas och åtgärder kan göras för att förbättra trafiksäkerheten. Det finns också en väl fungerande kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet för att unga ska våga och själva kunna ta sig till andra stadsdelar.

Skolgården har varierade lekmiljöer och utrymme för spontan lek och fysisk aktivitet. Uppsättande av stängsel kan ytterligare förbättra tryggheten på skolgården.

Planändringen tillåter en höjning av byggnaderna för att möjliggöra uppförandet av en passande idrottshall. Eftersom den nuvarande idrottssalen bedöms som icke ändamålsenlig och inte bör användas för undervisning i idrott och hälsa är det nödvändigt att bygga en ny idrottshall för att tillgodose behoven. Det finns ett påtagligt behov av en modern och ändamålsenlig idrottshall för att erbjuda lämpliga faciliteter för både skolor och lokala idrotts- och föreningsaktiviteter.

Genom den föreslagna planändringen kan detta behov tillgodoses genom att möjliggöra uppförandet av en ny idrottshall med tillräcklig kapacitet och utrustning för att stödja en mångfald av idrottsliga och fysiska aktiviteter vilket innebär positiva effekter ur ett barn- och ungdomsperspektiv. Kommunens bedömning är att barnen och deras skolmiljö kommer påverkas positivt av uppförandet av ny idrottshall.

Fastigheter och rättigheter

Planändringen berör fastigheterna Bokmalen 1 och Torpa 1:2. Ändringen föranleder inte behov av några fastighetsrättsliga förändringar. Det tillskapas inga nya rättigheter, behov av gemensamhetsanläggningar eller fastighetsreglering.

Inom fastigheten Bokmalen 1 finns det en ledningsrätt (1580K-29/1982.1) som innehas av AB Vänersborgs Elverk.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Ändringen bedöms inte medföra mer än marginellt ökande trafik varför miljö kvalitetsnormerna 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 mer än marginellt ökande trafik varför miljökvalitetsnormen för buller inte kommer påverkas.

Miljö

Miljöbedömning

Ändringen av stadsplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

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

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed
Planeringsingenjör

Annika Karlsson
Plan-och bygglovschef