



Ändring av stadsplan för del av Onsjöområdet (Hede I), nr 285, Vänersborgs kommun



SAMRÅDSHANDLING

PLANBESKRIVNING FÖR ÄNDRING

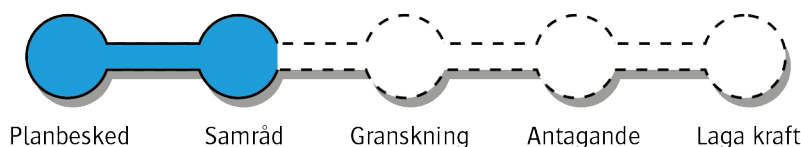
Miljö- och byggnadsförvaltningen
Påbörjad: 14 maj 2024 BN § 53
Upprättad: juni 2024

Samrådstitid: 19 juni – 15 augusti 2024

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 föreskrifter 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.



Under samrådstiden finns planförslaget tillgängligt på kommunens hemsida:
<https://www.vanersborg.se/tycktill>

Under samrådstiden kan synpunkter på planförslaget lämnas:

via mail: byggnad@vanersborg.se
eller post: Vänersborgs kommun, Miljö- och byggnadsförvaltningen,
462 85 Vänersborg

De handlingar som ingår i ärendet är:

- Plankarta
- Planbeskrivning för ändringen
- Ursprunglig planbeskrivning plannr 285, laga kraft 1979-01-04
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning (finns på Miljö- och byggnadsförvaltningen)

Följande handlingar utgör underlag för planförslaget:

- PM Geoteknik, Karlstad Geokonsult AB (2022-09-26)
- PM Geoteknik, VIAK AB (1975-08-05)

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN | 4 |
| BESKRIVNING | 4 |
| FÖRÄNDRINGAR | 4 |
| ÄRENDEINFORMATION..... | 4 |
| GENOMFÖRANDETID | 6 |
| ÄNDRING AV STADSPLAN | 7 |
| GRÄNSER | 7 |
| KVARTERSMARK | 7 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR | 9 |
| KOMMUNALA PLANER | 9 |
| NYA FÖRUTSÄTTNINGAR..... | 10 |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR | 14 |
| MOTIV TILL REGLERING | 14 |
| KONSEKVENSER | 15 |
| MILJÖKVALITETSNORMER | 15 |
| MILJÖ | 15 |

AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN

Avsikten med planändringen är att pröva möjligheten att öka den tillåtna höjden på byggnaderna.

Syftet med de ursprungliga planen är att skapa möjligheter för småindustriändamål.

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

Enligt den gällande stadsplanen inryms småindustri som inte får vara störande för omgivningen. Denna bestämmelse har genom ändringen tolkats till användningen verksamheter. Dessutom har markanvändningen kompletterats med användningen kontor för att möjliggöra exempelvis olika typer av kontor och tjänsteverksamheter.

Den huvudsakliga ändringen i stadsplanen är att byggnadshöjden på 7 meter ersätts med högsta nockhöjd på 11 meter och att bestämmelsen om två våningar tas bort. Tidigare användes planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd för att begränsa en byggnads höjd, vilket i första hand reglerade fasadhöjden mot en specifik sida, oftast den mest publika gatan. Denna metod har visat sig mindre lämplig för solitärbyggnader, som upplevs från flera riktningar. En solitärbyggnad med stor yta och hög takuppbyggnad kan upplevas som mycket högre än bara fasadhöjden, vilket påverkar områdets utseende och känsla genom sin totala höjd.

I den gällande stadsplanen får en byggnad vara maximalt 7 meter i byggnadshöjd, utan specifika regler för takvinkeln. Den föreslagna ändringen inför en bestämmelse om högsta nockhöjd på 11 meter, vilket innebär en maximal fasadhöjd på 11 meter. Detta tillvägagångssätt är mer lämpligt för att hantera byggnadernas visuella påverkan och säkerställa en enhetlig stadsbild. Dessutom kan påverkan av nockhöjden på 11 meter upplevas som mindre störande än byggnadshöjden på 7 meter i området, särskilt när man tar hänsyn till större byggnader och deras takvinklar.

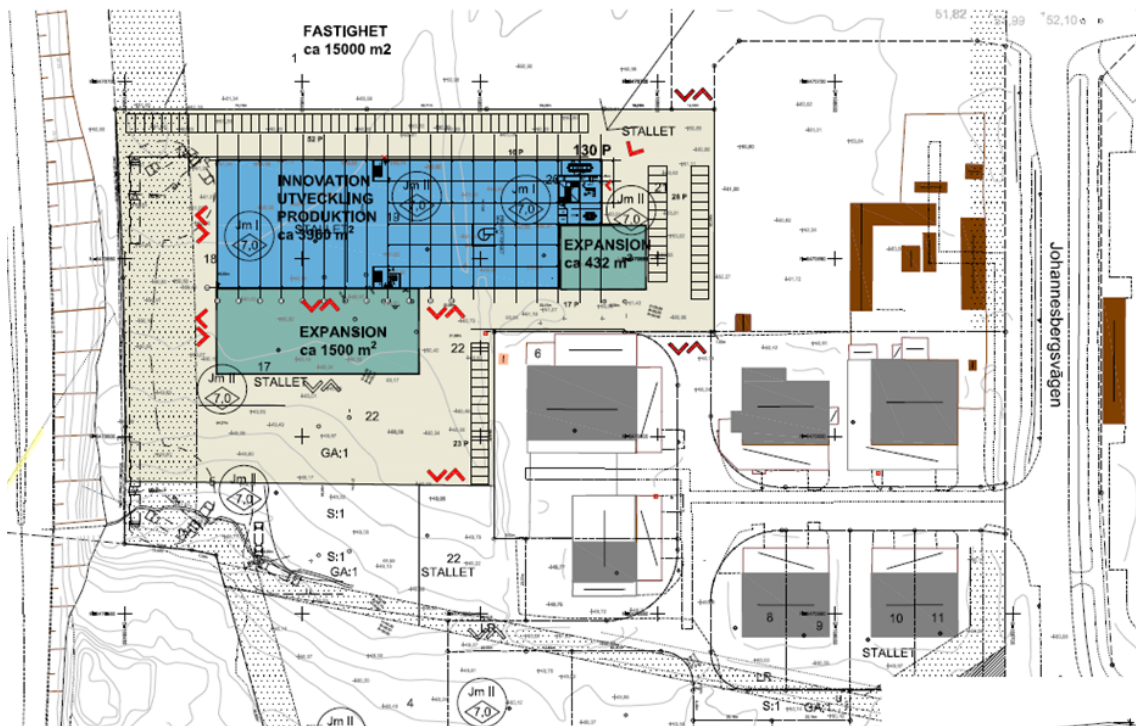
Dessutom tillkommer planbestämmelser som reglerar utformning av bebyggelse med hänseende till risken för olyckor med farligt gods. Där ska utrymning kunna ske bort från väg 2026 samt att friskluftsintag placeras på fasader som vetter bort från denna väg.

Ärendeinformation

Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Den 15 maj 2024 § 53 beslutade Byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av del av stadsplan nr 285 från 1979 och stadsplan nr 293 från 1980. Ändringen berör fastigheterna Onsjö 2:1 och Stallet 5, 17–22 samt S:1 i stadsdelen Onsjö. Planområdet är beläget i Onsjö och angränsar till väg 2026 och Johannesbergsvägen. I samband med att planarbetet fortskridit har det framkommit att det

i dagsläget bara är stadsplan nr 285 som det finns behov av att ändra. Exploatören har illustrerat byggnad som man planerar uppföra och för vilken planen behöver ändras.



Situationsplan som visar vad exploatören vill kunna genomföra.



Illustrerad byggnad sedd från väg 2026 utan expansion.



Område som är aktuellt i denna planändring, markerat med röd linje.

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt följande tidplan:

- Samråd andra kvartalet 2024. Samrådet gäller ett första förslag, där tillfälle ges för sakägare att komma med synpunkter och ändringsförslag. Därefter kan förslaget omarbetas.
- Granskning tredje kvartalet 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 första kvartalet 2025.
- Planen får laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande anslagits på kommunens digitala anslagstavla under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Detta innebär att inga planförändringar får göras under denna tid mot berörda fastighetsägares vilja. Efter genomförandetidens slut gäller fortfarande planbestämmelserna till dess att de upphävs eller ändras. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ändring av stadsplan

Genom processen för ändring av detaljplan anpassas planen till nya förhållanden och hålls aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. De gällande stadsplanerna anger att kvarteret Stallet ska användas för småindustriändamål, och det syftet gäller även fortsättningsvis. Då det endast handlar om att göra planen aktuell och mer anpassad till moderna förhållanden för bebyggelsen i kvarteret bedömer kommunen att det är lämpligt att genomföra en ändring av stadsplanen.

I planer från tiden före 1987 anges vissa bestämmelser på plankartan medan resterande återfinns i ett eget dokument. Nedan redovisas samtliga bestämmelser som finns i stadsplanen från 1979, dessa är översatta till moderna bestämmelser enligt Boverkets riktlinjer för planbestämmelser som gäller från 2024-05-02. De förändringar som planen innehåller visas nedan.


Gränser

| Bestämmelse stadsplan 285 | Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget) | |
|--|---|--|
| Gränslinje belägen tre meter utanför det område som beröres av förslaget | | Utgår, numera ligger planområdesgräns inte utanför området |
| Gällande områdes- och bestämmelsegräns | ----- | Planområdesgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p |
| | ----- | Användningsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p |
| Bestämmelsegräns | ----- | Egenskapsgräns, PBL 4 kap. 5 § 1 p |

Kvartersmark

Inom detta planområde finns följande bestämmelser för kvartersmark.

| Bestämmelser stadsplan 285 | Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget) | | Kommentar |
|---|---|------------|---|
| Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri- och hantverksändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Där så prövas lämpligt kan handel, som är knuten till verksamheten, medgivas. | Z | Verksamhet | Förändring: Bestämmelsen har tolkats. Handel med varor som produceras inom området ingår i användningen verksamhet. Kontor är en tillagd bestämmelse för att möjliggöra exempelvis olika typer av kontor och tjänsteverksamheter. |
| | K | Kontor | |

| Bestämmelser stadsplan 285 | Tolkad/ändrad bestämmelse (Planförslaget) | | Kommentar |
|---|---|---|---|
| Av tomt som omfattar med Jm betecknat område får högst hälften bebyggas. | e1 50 % | Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. | Ingen ändring |
| På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. | h1 11 | Högsta nockhöjd är 11 meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p | Förändring: Byggnadshöjden på 7 meter ersätts med nockhöjd på 11 meter. |
| II=högsta antal våningar | | Upphävs | Förändring: Bestämmelsen används inte längre. |
| Mark som inte får bebyggas. |  | Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p. | Ingen ändring. |
| | b1 | Utrymning ska kunna ske i riktning bort från väg 2026 PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. | Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen reglerar placering av utrymningsvägar för den tillkommande bebyggelsen, med hänseende till riskfrågan. |
| | b2 | Friskluftsintag får inte placeras på fasad som vetter mot väg 2026, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p. | Tillagd bestämmelse: Bestämmelsen syftar till att farliga gaser inte ska ta sig in i byggnaden om det sker en olycka med farligt gods på väg 2026. |

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala planer

Gällande översiktsplan

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

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

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön

Fördjupad översiktsplan för Vänersborg och Vargön, antagen av kommunfullmäktige den 15 februari 2023 anger för området att det huvudsakliga ändamålet är industri och verksamheter (I).

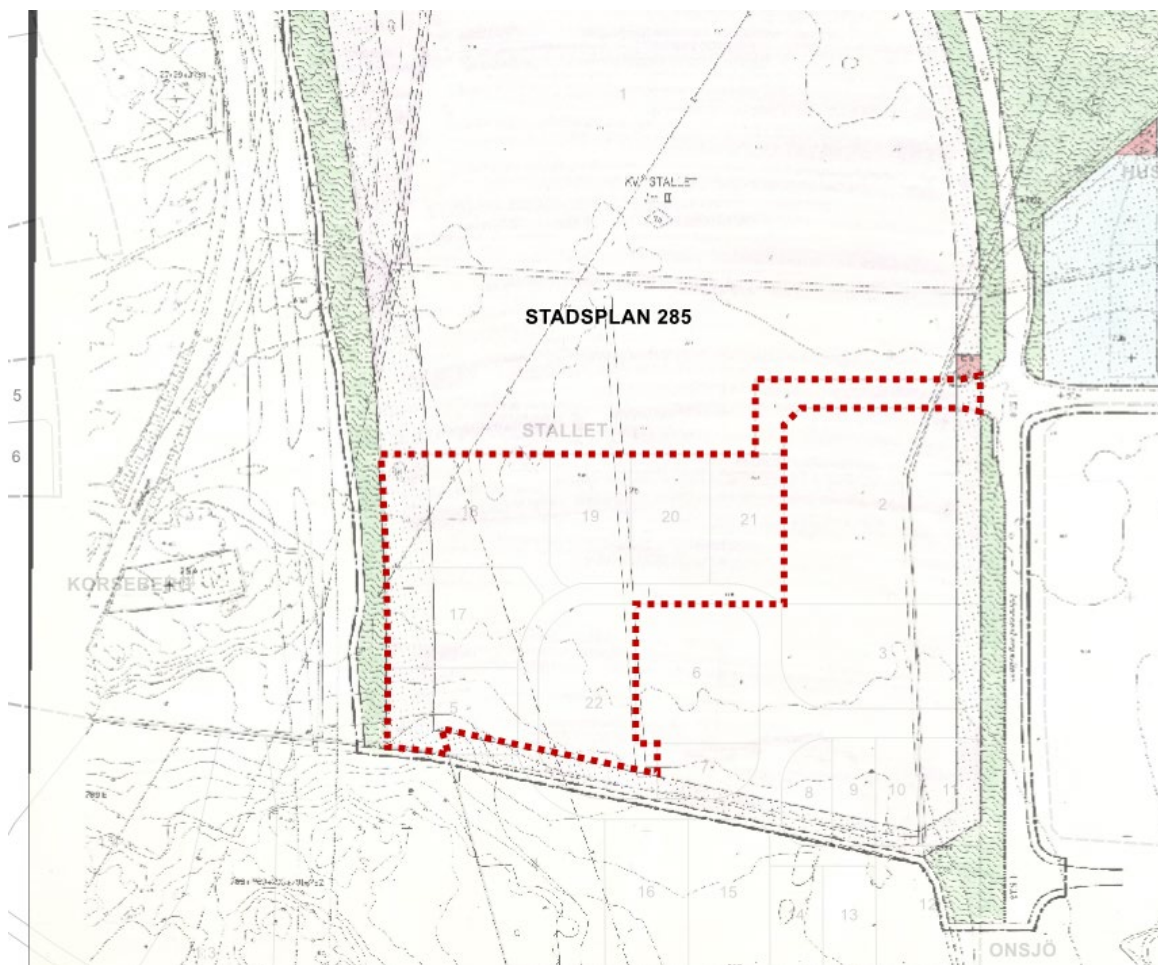
En del av det aktuella området är utpekad som viktigt för att samla stora mängder dagvatten.



Den önskade utvecklingen inom planområdet är i enlighet med gällande fördjupad översiktsplan och det bedöms vara lämpligt att ändra detaljplanen.

Gällande stadsplaner

För planområdet gäller stadsplan nr 285 från 1979. Byggrätten för småindustri är två våningar, byggnadshöjd 7,0 meter och exploateringsgrad 50 %. Längs väg 2026 är det park/plantering samt mark som inte får bebyggas. Röd markering visar det nu aktuella planområdet på gällande plankarta.



Grönplan

Grönplan Vänersborg 2008 (godkänd av kommunfullmäktige 15 april 2009) redovisar den gröna miljös ekologiska, sociala och kulturella värden. I dokumentet beskrivs de nuvarande förutsättningarna för grönstrukturen i kommunen, en övergripande analys av hur grönstrukturen kan utvecklas samt strategier för bevarande av befintliga värden. För detta område finns inget specifikt naturvärde utpekade.

Naturvårdsstrategi

I Naturvårdsstrategin, antagen av kommunfullmäktige 17 maj 2023, ingår området i det generella området värdestrakt för särskilt skyddsvärda lövträd. Inom aktuellt planområde finns dock inte några träd som är av stor vikt.

Nya förutsättningar

Geoteknik

För kvarteret Stallet genomfördes en översiktlig geoteknisk undersökning inom verksamhetsområde Nabbesberg i Vänersborg år 1977 av VIAK AB (VIAK arb.nr.65.8859).

År 2022 utförde Karlstad Geokonsult AB en geoteknisk undersökning för fastigheterna Stallet 5, 17 och 18 inför projekteringen av nya lager- och kontorslokaler. Två byggnader med mått på cirka 108 x 12 meter planerades utan källare.

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen av VIAK AB består jordlagerföljden av ett cirka 0,2–0,3 m tjockt lager mylla. Därunder finns ett lager med torrskorpelera till ett djup mellan 1,5 och 3,5 meter. Under detta lager är leran lösare ner till fast botten. Inslag av friktionsmaterial, snäckskal och växtdelar förekommer. Lerans skjuvhållfasthet har uppmätts till lägst 24 kPa. Överkonsolideringen har beräknats till större än 25–30 kPa, med undantag för borrhål 23 som visar 10–15 kPa på 7 meters djup. Grundvattennivån varierar mellan 1 och 1,9 meter under markytan. Undersökningen visar tre zoner för grundläggningsförhållanden: blå zoner med god byggnadsmark för all slags bebyggelse, gula streckade zoner med god byggnadsmark för måttlig belastning som småhus, och gula zoner där grundförstärkning kan krävas.

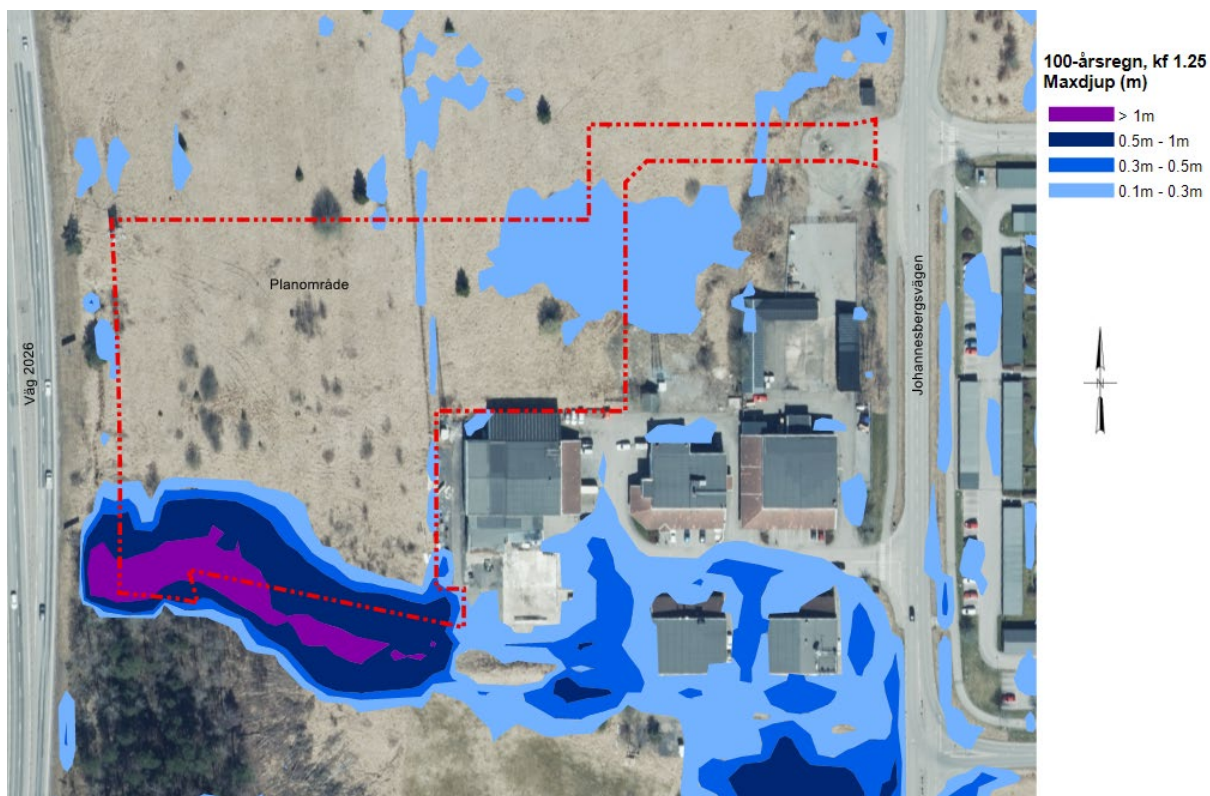
Den andra undersökningen från 2022 beskriver jordlagerföljden i det aktuella området från markytan som: mulljord mellan 0–0,3 meters djup, torrskorpelera mellan 0,3–1,5 meters djup, lera mellan 1,5–14 meters djup (varierar i området), och friktionsjord som är fast lagrad under leran. Fri vattenyta observerades på 1,5–2,0 meters djup. Området bedöms vara stabilt med fasta jordlager och inga stabilitetsproblem förväntas för de planerade byggnaderna. Leran är överkonsoliderad och sättningarna är små, varierande från 0,5 cm till 4,5 cm beroende på plats och belastning. De planerade byggnaderna ska grundläggas ytligt med plattor på 0,3 m packad fyllning, i nivå med omgivande mark, med geotextil mot naturlig jord. Plattorna ska dubbelarmeras för att motverka sprickor och grundtrycket ska hållas under 70 kN/m² på 2,5 meters djup. Uppfyllnader runt byggnader bör begränsas till 0,5 meter, och grunden bör frostisolerars eller ha ett utskiftningsdjup på 1,6 meter i klimatzon 2.

Kommunen bedömer att en kompletterande geoteknisk undersökning kan krävas under projekteringskedet för att bestämma byggnadernas grundläggning, beroende på vilken typ av byggnader som planeras. Risk för bergras eller blocknedfall som kan påverka detaljplaneområdet bedöms inte föreligga.

Översvämning och skyfall

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning. Den lägsta marknivån inom planområdet och angränsade vägar ligger på cirka +51 i höjdsystem RH2000. Högsta beräknade vattennivå för Väneren i ett framtida klimat i Vänersborg är +47,81 enligt Länsstyrelsens *Faktablad – VÄNERN (version 2017.1)*

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, se översiktskartan nedan.



Planändringen medger inte någon ökning av byggnadsarean inom området. Området har en naturlig svacka i landskapet där det går en liten bäck. Det är denna bäck som stiger och sväller ut vid kraftiga regn. Bäckens behöver hanteras, vilket kan göras på olika sätt. Det kan handla om att skapa en djupare och mer kontrollerad svacka i marken, anlägga en öppen damm alternativt anlägga ett magasin under hårdgjorda ytor. Ytan kan användas för funktioner som tål att översvämmas som till exempel rangeringsytor eller planteringar.

Farligt gods

Väg 2026 löper längs planområdet och fungerar som en sekundär transportled för farligt gods. Kvartersmarken inom planområdet ligger cirka 20 meter från denna väg. En riskutredning bedöms inte vara nödvändig i samband med planändringen eftersom den endast syftar till att pröva de bestämmelser som ska ändras. Planändringen innehåller förslag på lämpliga riskreducerande åtgärder för kvarteret, med hänsyn till dess närhet till transportleden för farligt gods. Markanvändning är verksamhet och kontor som kan accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 30 meter för verksamhet och 70 meter för kontor från transportleden. Det ska också vara bebyggelsefritt inom 35 meter från väggkanten.

En åtgärd som bedöms minska risken för att personer exponeras för olycksscenarioer kopplade till farligt gods är att inte uppmuntra till stadigvarande vistelse utomhus mellan byggnader inom planområdet och väg 2026. För att uppnå tillfredsställande evakuering bör utrymningsvägar förläggas i riktning bort från riskkällan eller i skydd. För att uppnå denna funktion rekommenderas att evakuering från byggnader ska vara möjligt åt håll som inte vetter direkt mot väg 2026.

Förgiftningsskador bidrar endast marginellt till individrisken inom planområdet. Trots den låga risknivån för transporter av giftiga gaser och brandfarliga vätskor kan olyckor

med dessa ämnen få allvarliga konsekvenser. Därför bör friskluftsintag inte placeras på fasad som vetter mot vägen.

Rättigheter

När flera fastigheter använder samma ledning för sin försörjning av vatten, avlopp, etcetera bör en gemensamhetsanläggning bildas som delar upp ansvaret för skötsel och kostnader mellan de ingående fastigheterna. Detsamma gäller när samma infartsväg används.

Fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar sker på initiativ och bekostnad av berörda fastighetsägare. Bildandet av gemensamhetsanläggning prövas genom en ansökan till kommunal lantmäterimyndighet. Gemensamhetsanläggning kan bildas även på områden som inte har bestämmelse om gemensamhetsanläggning angivet i planen.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Stallet ga:1, med ändamål kvartersgator samt kall-, spill-och dagvattenledningar med brunnar, avstängningsventiler och undervattenmätare samt ytterbelysning med stolpar.

Inom fastigheterna Stallet 5 och 22 finns det två ledningsrätter (1580K-13/1989.1) och (1580K-13/1989.2) som innehas av Vattenfall Eldistribution och Vänersborgs kommun. Telia Skanova har nyttjanderätt för teleledning på en del av Stallet 22 enligt aktnummer 81/3311 från 1981.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Kvartersmark

Verksamhet (Z). Syftet i ursprunglig stadsplan är att möjliggöra för småindustri som inte störande för omgivningen vilket motsvarar verksamheter i dagsläget.

Kontor (K). Användning syftar till att möjliggöra för tillskapande av kontorsplatser.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark). Prickmark har lagts längs med befintlig fastighetsgräns för att skapa en buffert till väg 2026 med hänseende till risk för olyckor med farligt gods.

Högsta nockhöjd är 11 meter (h₁ 11). Detta är en bestämmelse för att reglera bebyggandets omfattning. Syftet med planändringen är att utöka tillåtna högsta höjd för byggnader i planområdet.

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e₁). Bestämmelsen reglerar byggnadsarea inom hela byggrätten med syftet att behålla flexibilitet inom fastigheten.

Utrymning ska kunna ske i riktning bort från väg 2026 (b₁). För att uppnå tillfredsställande evakuering bör utrymningsvägar förläggas i riktning bort från riskkällan eller i skydd. För att uppnå denna funktion rekommenderas att evakuering från byggnader ska vara möjligt åt väster samt åt norr, det vill säga åt håll som inte vetter direkt mot väg 2026.

Friskluftsintag får inte placeras på fasad som vetter mot väg 2026 (b₂). Med utgångspunkt i att det förekommer transporter av giftiga gaser och brandfarliga vätskor kan det konstateras att även vid en mycket låg risknivå kan olyckor med dessa typer av farligt gods få stora konsekvenser. Med hänsyn till detta bör friskluftsintag placeras på högre höjd än 8 meter ovan mark eller på byggnadernas oexponerade sidor.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Inom planområdet finns utbyggt dagvattensystem. Avrinning från planområdet sker till Vassbotten. Status för Vassbotten är måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Buller

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

Miljö

Miljöbedömning

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

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

Samråd med Länsstyrelsen om behovet av strategisk miljöbedömning sker i samband med att planförslaget samråds.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hamdi Alsayed

Ansvarig planeringsingenjör

Annika Karlsson

Plan-och bygglovschef