

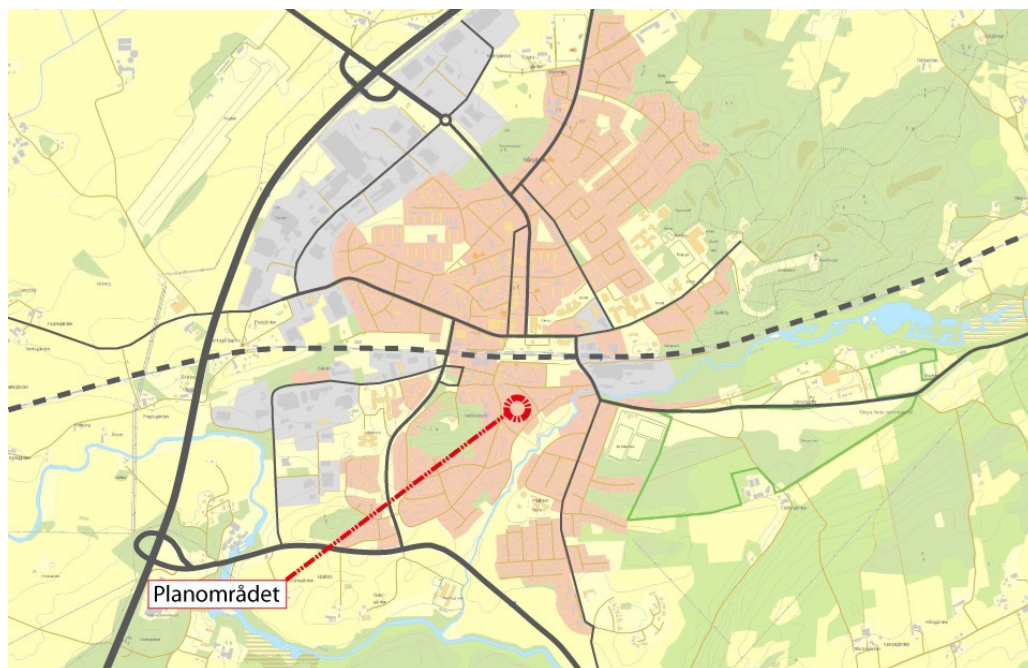


Diarienummer: 2016-000256

Upprättad: 2016-08-24

Planbeskrivning

Detaljplan för Bryggaren 10 m.fl.



Planområdets lokalisering i tätorten

Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
Planhandlingar.....	4
Planprocess.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Plandata.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	6
Översiktliga planer.....	6
Kommunala beslut.....	6

Start-PM.....	6
Gällande detaljplan.....	6
Riksintressen.....	6
Behovsbedömning av miljöbedömning.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur och kultur.....	6
Mark och vegetation.....	6
Geoteknik.....	6
Förorenad mark.....	7
Radon.....	7
Fornlämningar.....	7
Bebyggelseområden.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Föreslagen bebyggelse.....	7
Befintlig service och verksamheter.....	8
Föreslagen service och verksamheter.....	8
Gator och trafik.....	8
Befintligt gatunät.....	8
Föreslaget gatunät.....	8
Parkering.....	8
GC-vägnät.....	8
Transporter.....	8
Tillgänglighet.....	8
Teknisk försörjning.....	9
Vatten och Avlopp.....	9
El och tele.....	9
Fjärrvärme.....	10
Avfallshantering.....	10
Störningar.....	10
Buller.....	10
Riskbedömning.....	10
Genomförande.....	11
Organisatoriska frågor.....	11
Tidsplan.....	11
Genomförandetid.....	11
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Markägande.....	11
Fastighetsbildning.....	11
Tekniska frågor.....	11
Vatten och avlopp.....	11
Fjärrvärme.....	11
El och tele.....	11
Ekonomiska frågor.....	12
Planekonomi.....	12
Medverkande tjänstemän.....	12

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Geotekniskt PM, (BG&M, 2016-06-29)
- Bullerutredning, (COWI, 2016-08-20)

Planprocess

Planen upprättas med standardförfarande (prop 2013/14:126 sida 74).

Standardförfarande kan användas då en föreslagen detaljplan:

- Är förenlig med översiktsplan samt Länsstyrelsens granskningsyttrande över den.
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Inte väntas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap. 7 § PBL).

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte och huvuddrag är att:

- Möjliggöra förtätning av bostadsbebyggelse i centrala Vårgårda där befintlig infrastruktur samt kommersiell och offentlig service finns.
- Öka byggrätterna på två större villatomter så att ytterligare ett bostadshus kan byggas på varje tomt.

Bakgrund

Entreprenadbolaget 3P AB har begärt planbesked för Bryggaren 10 och del av Hjultorp 2:7. 3P AB äger Bryggaren 10, med ett mindre flerbostadshus, och vill bygga ytterligare bostadshus med totalt ca tolv lägenheter. Detta avses möjliggöras genom att Bryggaren 10 utökas med mark från Hjultorp 2:7, som ägs av Vårgårda kommun. Kommunstyrelsen har lämnat positivt planbesked, då förtätning av befintlig bebyggelse ligger i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Då två angränsande villatomter är stora, har dessa tagits med i planarbetet för att därigenom utöka tomternas byggrätter och möjliggöra att ytterligare enfamiljshus byggs.

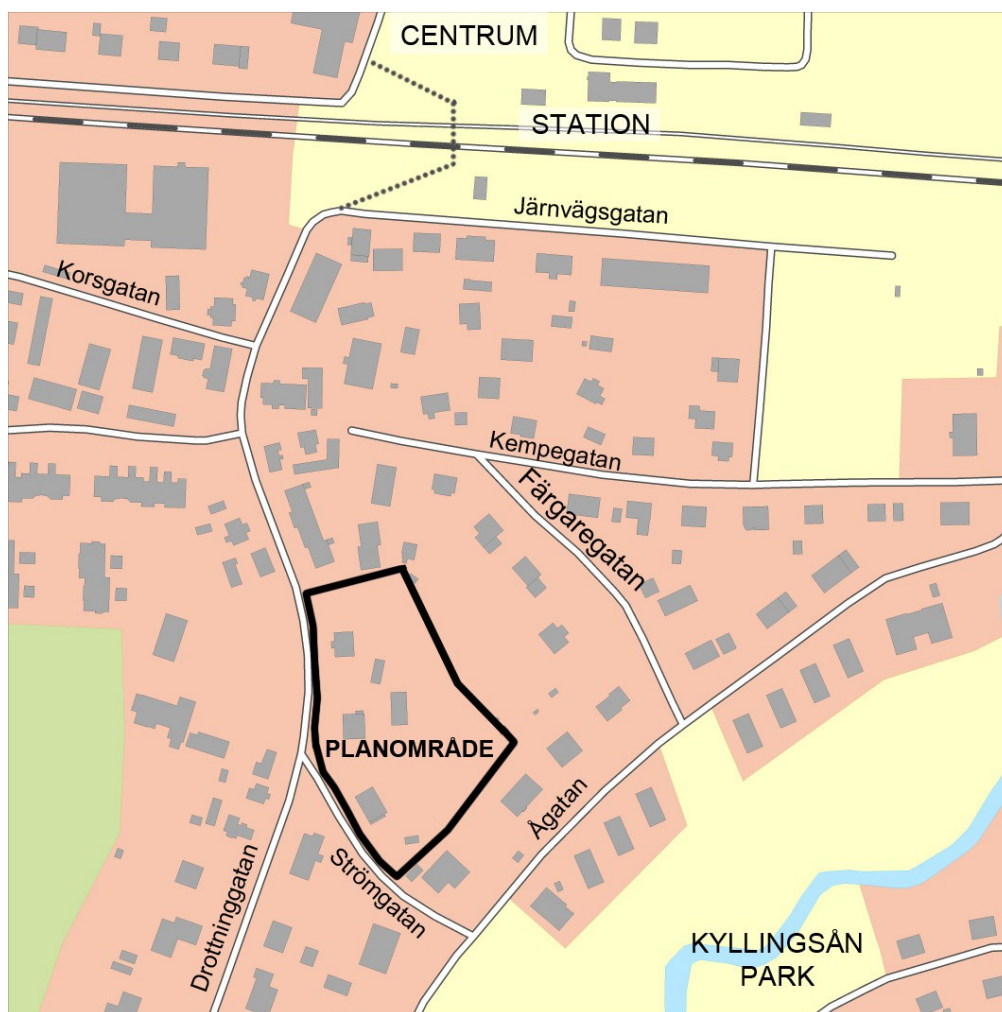
Plandata

Planområdet är beläget i centrala Vårgårda, strax söder om Västra stambanan. Det utgörs av delar av kv. Bryggaren, som begränsas av Drottninggatan, Strömgatan, Ågatan, Färgaregatan och Kempegatan.

I planområdet ingår fastigheterna Bryggaren 10 – 12 (kvartersmark bostad) samt delar av fastigheten Hjultorp 2:7 (allmän platsmark park). Bryggaren 10 – 12 ägs var och en av olika privata fastighetsägare, Hjultorp 2:7 ägs av Vårgårda kommun.

Totala arealen som omfattas av detaljplanen är ca 0,7 hektar.

Omgivningen består av småskalig bostadsbebyggelse i villor och mindre flerbostadshus. Strax österut ligger Kyllingsån i ett större parkområde.



Översikt planområdet. Den prickade linjen i norr visar läge för GC-tunnel under järnvägen. För en mer detaljerad karta över planområdet med fastighetsgränser, mm, se grundkartan

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Vårgårda kommun, antagen 2006-06-07 KF § 43, samt fördjupad del av översiktsplan för Vårgårda tätort, antagen 1998, anger markanvändningen i det aktuella området som bostäder.

Kommunala beslut

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2016-02-24 § 49 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Detaljplaner som delvis berörs är:

- Kempegatan, laga kraft 1988-01-21. På berörd del anger planen allmän platsmark park eller plantering, samt kvartersmark bostad.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Har inte gjorts, då planen inte väntas medföra en betydande miljöpåverkan (5 kap. 7 § PBL).

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet är i stort sett plant. Direkt sydöst om planområdet sluttar marken neråt några meter. Marken utgörs av trädgårdsmark, samt av en gräsbevuxen grönyta.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning är utförd av BG&M Konsult AB. Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av siltig sand, härunder följer siltig lera, som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg. Sättningsundersökning har ej utförts. Enligt sondering är leran överkonsoliderad och därmed bedöms risken för sättningar som liten.

Förutsättning för grundläggning av planerade byggnader är goda.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom området för de föreslagna

byggnaderna. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Schaktning under grundvattenytan ska därför studeras och planeras innan arbetet påbörjas. Detaljerade undersökningar bör utföras för planerad byggnation.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kan sannolikt utföras inom området genom ytlig och spridd infiltration till grönytor, förutsatt att marklutningar skapas från hus. Alternativa lösningar är fördröjningsmagasin eller fördröjningsdammar. LOD genom perkolation bedöms som mindre lämpligt med hänsyn till jordens sammansättning.

Förorenad mark

Planområdets användning hittills har inte givit upphov till förorenad mark.

Radon

Den geotekniska utredningen visar att marken ska klassas som normalradonmark. Byggnader ska uppföras med radonskydd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Bryggaren 10 utgörs av ett mindre flerbostadshus från 1930-talet. Det är byggt i funkisstil med sadeltak och eternitklädda fasader. Det har två våningar samt inredd vind med totalt sex lägenheter. Bryggaren 11 och 12 utgörs av två småhusfastigheter som är bebyggda med 1,5-plansvillor. Villorna är från 1930-talet.

Omgivande bebyggelse utgörs av villor och mindre flerbostadshus. De är av varierande ålder och stil och skapar tillsammans ett slags villastad som bevarat Vårgårdas ursprungliga karaktär.

Föreslagen bebyggelse

Vid befintligt hus på Bryggaren 10 föreslås tre nya hus byggas. En planbestämmelse säkerställer att de får ungefär samma volym som det befintliga, så att områdets karaktär av villastad bevaras. Varje hus får fyra lägenheter med egen ingång från uteplats/entrébalkong. Totalt tillskapas tolv lägenheter på 50 kvm i snitt. Husen placeras så att en gård bildas tillsammans med befintligt hus och nya komplementbyggnader. Husen föreslås få fasader av träpanel, skivmaterial eller puts.

På Bryggaren 11 och 12 föreslås komplettering med ytterligare en 1,5-plansvilla per fastighet. Det nya huset avses hyras ut, och boende på fastigheten disponerar trädgården gemensamt.

Befintlig service och verksamheter

Inom planområdet finns ingen service eller verksamheter. På ca 200 meters avstånd finns viss service utmed Drottninggatan, på ca 500 meters avstånd ligger Vårgårda centrum med kommersiell och offentlig service.

Föreslagen service och verksamheter

Ingen service eller verksamheter avses tillkomma inom planområdet.

Gator och trafik**Befintligt gatunät**

Inom planområdet finns inga gator. Väster om planområdet går Drottninggatan. Den är klassad som huvudgata. Skyltad hastighet är 50 km/h. Sydväst om planområdet går Strömgatan. Den är en lokalgata, liksom Färgaregatan nordöst om planområdet.

Föreslaget gatunät

Gatunätet föreslås inte ändras inom och omkring planområdet.

Parkering

Parkering ska anordnas på kvartersmark genom att befintlig parkering utökas till tolv platser. Det innebär att de sex befintliga bostäderna har tillgång till en plats/lägenhet, medan de planerade bostäderna får 0,5 plats/lägenhet. Enligt parkeringsnormen (Parkeringsnorm för Vårgårda kommun, antagen av KF 2010-08-22 § 93) ska det finnas en plats/nybyggd lägenhet i det aktuella området. Avsteget motiveras av att de planerade bostäderna avses bli ganska små, samt närheten till Vårgårda station. Skulle det behövas kan en del av den gemensamma gården tas i anspråk för parkering.

GC-vägnät

En gångväg går igenom kvarteret Bryggaren i nordsydlig riktning, mellan Strömgatan och Kempegatan. GC-väg mot stationen, centrum, centrala skolområdet, Kesberget, mm, börjar där Drottninggatan övergår till Järnvägs-gatan. Vid Strömgatans södra ände finns GC-väg utmed Kyllingsån till bl.a. Fridhemsskolan. GC-väg som förbinder Drottninggatan med GC-vägarna utmed Kyllingsån planeras anordnas i stråket Färgaregatan - Kempegatan.

Transporter

Transporter och angöring (vid flytt, ambulansuttryckningar, mm) avses ske via parkeringen och den gemensamma gården.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad/iordningställande av allmän platsmark, ska marken utformas så att tillgänglighet erhålles för personer med funktionsnedsättning i den omfattning som krävs enligt gällande BBR-normer.

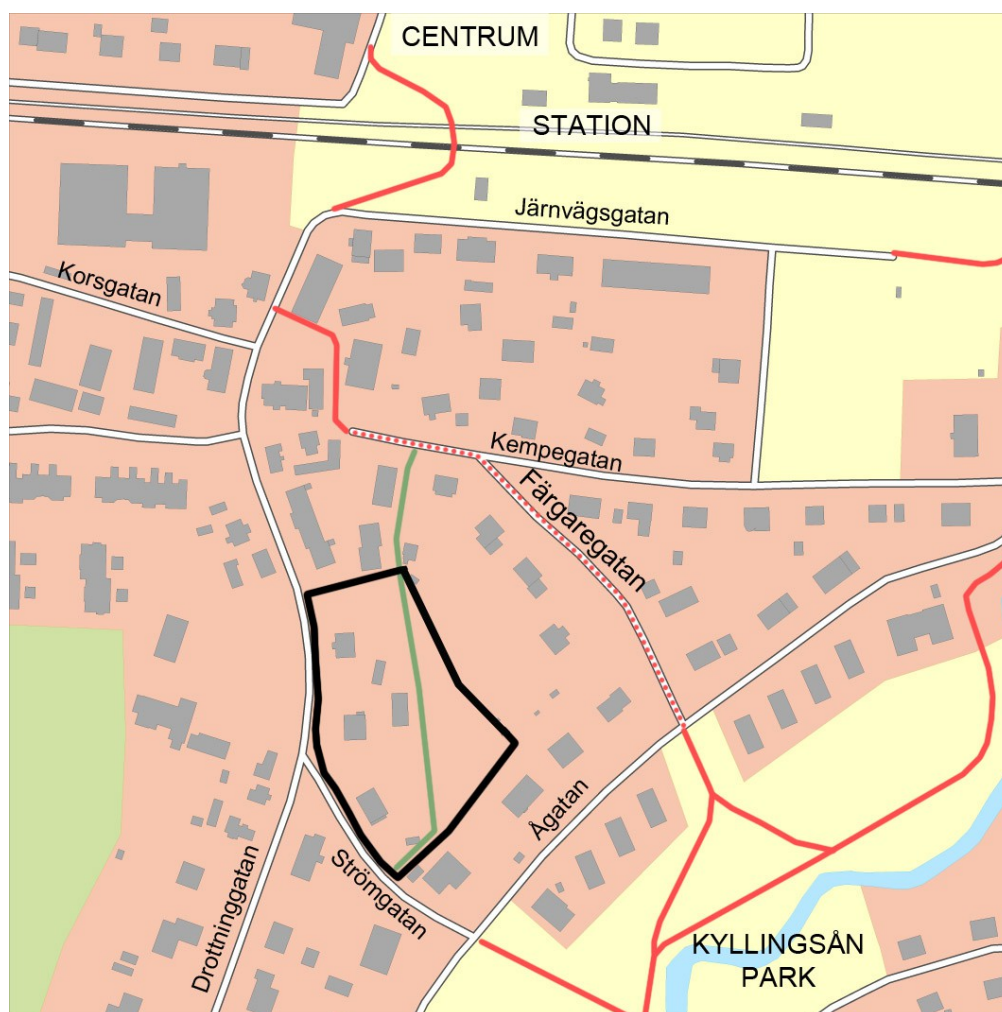
Teknisk försörjning

Vatten och Avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt VA-nät.

Brandpost finns ca 20 meter från planområdesgräns vid Strömgatan-Drottninggatan och har en kapacitet på minst 900 liter/minut. Det är aldrig mer än 1000 meter till en brandpost inom planområdet.

Krav på lokalt omhändertagande av dagvatten ska ställas vid nybyggnad, se vidare i stycket ”Geoteknik”.



GC-vägar visas som röda linjer. Planerade GC-vägar visas som röda prickade linjer.
Gångvägar visas som gröna linjer.

El och tele

Vattenfall har ledningar i området och en transformatorstation i nära anslutning med kapacitet att ansluta även tillkommande byggnader. TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar i området.

Fjärrvärme

Ledning finns i Drottninggatan, med kapacitet att ansluta befintliga och planerade bostäder på Bryggaren 10.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca 400 meter från planområdet vid Kempegatans östra ände.

Störningar

Buller

För planen har tagits fram en bullerutredning (COWI, 2016-08-20). Utredningen har prövat två scenarier; ett där endast de tre flerbostadshusen vid Bryggaren 10 byggs, och ett där även de två villorna på Bryggaren 11 och 12 byggs.

I båda scenarierna får flertalet lägenheter i flerbostadshuset ekvivalenta bullernivåer på högst 55 dB(A) vid fasad. Resterande lägenheter har minst en fasad med högst 55 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70 dB(A) maximal nivå. Förutsatt att lägenheterna får genomgående planlösningar kan minst hälften av bostadsrummen förläggas mot den skyddade sidan. Därmed har bullerreglerna enligt förordning (2015:216) klarats med avseende på ljudnivå vid fasad.

När det gäller flerbostadshusens uteplatser och balkonger föreslås att dessa skärmas av åt sidorna (se bullerutredning) för att komma ner till 50 dB(A) i ekv. nivå och 70 dB(A) i max. nivå, vilket är i linje med förordning (2015:216) med avseende på ljudnivå vid uteplats. Flertalet uteplatser i marknivå klarar dessa bullernivåer. De flesta balkonger på andra våningen får ekvivalenta nivåer som ligger 1 - 2 dB(A) för högt, och vissa också 1 - 2 dB(A) för höga max.nivåer. De lägenheter vars privata uteplatser/balkonger har (något) för höga nivåer hänvisas till den gemensamma gården. Större delen av gården klarar bullerreglerna genom att husen och komplementbyggnaderna tillsammans med ett plank skärmar av bullerkällorna.

Den föreslagna villan på Bryggaren 11 har inte mer än 55 dB(A) på någon fasad, den på Bryggaren 12 har flera fasader med högst 55 dB(A) ekvivalent nivå och högst 70 dB(A) maximal nivå. Förutsatt att lägenheterna får genomgående planlösningar kan minst hälften av bostadsrummen förläggas mot den skyddade sidan. Därmed har bullerreglerna enligt förordning (2015:216) klarats med avseende på ljudnivå vid fasad.

Även de föreslagna villorna behöver ha sina uteplatser avskärmade för att klara gällande bullerregler (se bullerutredning).

Riskbedömning

Det bedöms ej föreligga några särskilda risker inom planområdet.

Genomförande

Under **Genomförande** redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Dessa redovisade uppgifter har ingen rättsverkan.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget beräknas vara ute på samråd under tredje kvartalet 2016 och på granskning under fjärde kvartalet 2016. Detaljplanen beräknas bli antagen under första halvåret 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Vårgårda kommun är huvudman för allmän platsmark. Vårgårda kommun är huvudman för vatten- och avloppssystem fram till fastighetsgräns. Vattenfall är ansvarig för eldistribution. Skanova är ansvarig för telenätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Bryggaren 10 – 12 ägs var och en av olika privata fastighetsägare, Hjultorp 2:7 ägs av Vårgårda kommun.

Fastighetsbildning

Del av Hjultorp 2:7 (allmän platsmark park) avses överföras till Bryggaren 10 (kvartersmark bostad). Den föreslagna nya fastighetsgränsen är utritad på illustrationskartan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ansvarar för VA-nätet fram till fastighetsgräns.

Fjärrvärme

Vårgårda Ångfabrik ansvarar för fjärrvärmenätet. Nya byggnader kan anslutas till fjärrvärmeledning i Drottninggatan.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området. Enligt kundavtalet, Nät 2009 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Kabelanvisning i fält begärs av Vattenfall innan arbete påbörjas. Eventuella flyttningar av ledningar inom planområdet utförs

av Vattenfall men bekostas av exploitören. Beställning bör göras minst sex månader i förväg.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Eventuella anläggningar tillhörande Skanova föranledda av exploatering kommer att debiteras fastighetsägare/exploatör. I god tid innan arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar ska beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till Skanova. Beställning på utsättning ska inkomma till Skanova i god tid, minst fyra dagar före önskad utsättning.

Pema radiosystem AB har optokabel invid fjärrvärmeledningen. Vid nybyggnation kan den lokala anslutningen behöva ändras och det är i så fall exploitören ansvarig för.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Plankostnad tas ut vid bygglovsprövning.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad Bygg- och miljö i Vårgårda kommun på uppdrag av Kommunstyrelsen. Sören Andersson och Claes-Håkan Elvesten har medverkat.

SAMHÄLLSBYGGNAD BYGG och MILJÖ

Sabina Talavanic
Arkitekt SAR/MSA

Stefan Olsson
Arkitekt MSA