



Planbeskrivning

Detaljplan för

Staren 1

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar:

- Bullerutredning (COWI AB, 2013-02-06)

Planprocess

Planen upprättas med utökat förfarande (Prop 2013/14:126). Utökat förfarande ska användas då en föreslagen detaljplan:

- Inte är förenligt med översiktsplanen eller Länsstyrelsens granskningsyttrande, eller
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, eller
- Kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Den i planen föreslagna markanvändningen stämmer bara delvis med vad översiktsplanen föreskriver. Därför handläggs planen med utökat förfarande.

Innehåll

Inledning.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Bakgrund.....	4
Plandata.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer.....	5
Kommunala beslut.....	5
Start-PM.....	5
Gällande detaljplan.....	5
Riksintressen.....	5
Behovsbedömning av miljöbedömning.....	5
Förutsättningar och förändringar.....	6
Natur och kultur.....	6
Mark och vegetation.....	6
Hydrologi.....	6
Geoteknik.....	6
Radon.....	6
Fornlämningar.....	6
Bebyggelseområden.....	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Föreslagen bebyggelse.....	7
Befintlig service och verksamheter.....	7
Föreslagen service och verksamheter.....	7
Befintligt gatunät.....	7
Föreslaget gatunät.....	7
Parkering.....	8
Kollektivtrafik.....	8
GC-vägnät.....	8
Transporter.....	8
Tillgänglighet.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Vatten och avlopp.....	8
Dagvatten.....	8
El och tele.....	9
Fjärrvärme.....	9
Avfallshantering.....	9
Störningar.....	9
Buller.....	9
Riskbedömning.....	9
Genomförande.....	9
Organisatoriska frågor.....	10
Tidsplan.....	10
Genomförandetid.....	10
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Markägande.....	10
Fastighetsbildning.....	10
Tekniska frågor.....	10
Vatten och avlopp.....	10
El och tele.....	10
Fjärrvärme.....	11
Ekonomiska frågor.....	11
Planekonomi.....	11
Medverkande tjänstemän.....	11

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

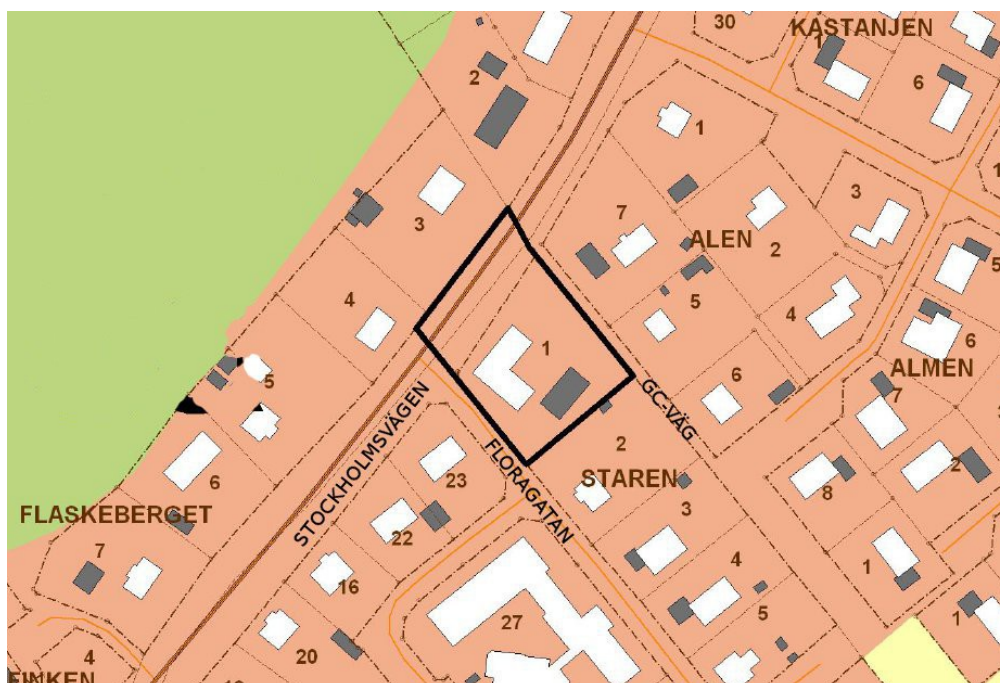
Planens syfte och huvuddrag är att:

- Säkerställa pågående markanvändning och därmed möjliggöra användning av lokalerna för filmvisning, teater, utbildning mm i en befintlig samlingsal

Bakgrund

Vårgårda Bostäder AB har ansökt om detaljplaneändring för fastigheten Staren 1 m.fl. i syfte att skapa förutsättningar att utöver kontor kunna nyttja byggnadens befintliga lokaler till möteslokal, biograf, teater och utbildning. I byggnaden finns en samlingslokal, som efter att gällande detaljplan vunnit laga kraft, har försetts med gradänger, fällstolar och bioduk, och idag används som biograflokal.

Efter klagomål från närboende har den nuvarande biografverksamheten prövats i flera instanser. Mark- och miljööverdomstolen har fastslagit att nuvarande biografverksamhet strider mot gällande detaljplan, samt att verksamheten skiljer sig så mycket från tidigare verksamhet (samlingslokal för Svenska kyrkan) att den inte heller kan betraktas som pågående verksamhet. Därför krävs en ny detaljplan för att biografverksamheten ska kunna fortsätta. Kommunstyrelsen har 2017-04-26 lämnat positivt planbesked.



Planområde med omgivningar. För en mer detaljerad karta med fastighetsgränser m.m., se grundkarta.

Plandata

Planområdet är ganska centralt beläget i Vårgårda tätort och omfattar fastigheten Staren 1 samt del av fastigheterna Skövde 3:110 och Skövde 1:171. Området gränsar till Floragatan i sydväst, en GC-väg i nordöst,

befintlig bostadsbebyggelse i sydöst och Stockholmsvägen i nordväst. Avståndet till buss- och järnvägsstationen är ca 900 meter.

Fastigheten Staren 1 ägs av Vårgårda Bostäder AB. Fastigheterna Skövde 3:110 och Skövde 1:171 ägs av kommunen.

Planområdet är bebyggt med bland annat en samlingslokal. Åt nordöst används marken främst till parkering, liksom mellan byggnaderna och Stockholmsvägen. I det södra hörnet finns en liten platsbildning som entré till lokalerna. Åt Stockholmsvägen och GC-vägen finns gräsremsor med ett antal planterade träd. Stockholmsvägen ingår också i planområdet. Totala arealen som omfattas i detaljplanen är ca 3000 m².

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 inom planområdet som bostäder.

Kommunala beslut

Start-PM

Kommunstyrelsen gav 2017-04-26 § 97 i uppdrag åt Samhällsbyggnad/ Bygg- och Miljö att upprätta detaljplan för det aktuella området.

Gällande detaljplan

Planområdet sammanfaller med detaljplan för kv. Staren 1, laga kraft 2013-05-16. Gällande plan anger markanvändning för allmän platsmark för huvudgata och GC-väg, samt kvartersmark för bostäder och kontor.

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Behovsbedömning av miljöbedömning

En behovsbedömning togs fram parallellt med gällande detaljplan. I behovsbedömningen fastslogs att planen inte förväntas medföra en betydande miljöpåverkan. Förvaltningen bedömer att den befintliga behovsbedömningen fortfarande är aktuell då inga betydande förändringar skett i närområdet och föreliggande planförslag inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Förutom ett par mindre gräsytor och buskage är planområdet bebyggt eller hårdgjort med asfalt. Några större och mindre lövträd växer främst utmed Stockholmsvägen.

Hydrologi

Planen ligger inom grundvattenförekomst Algutstorp-Horla (SE643591-132214) för vilken miljö kvalitetsnormer för vatten gäller. Grundvattenförekomsten är även skyddad som dricksvattenförekomst enligt artikel 7 i vattendirektivet (2000/60/EG). Grundvattenförekomsten har en god kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomstens status bedöms inte försämrats och miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte överskridas genom planförslaget (se vidare stycket ”dagvatten”).

Geoteknik

Planområdet ligger i ett område där marken huvudsakligen består av sand och grovmo. Erforderliga geotekniska undersökningar bör göras vid bygglovsprövning inför eventuell nybyggnad.

Radon

Planområdet är angivet som normalradonmark i *Markradonundersökning inom Vårgårda tätort* från 1990. Byggnader ska utföras med radonskydd.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen har tillkommit vid olika tidpunkter. Den äldsta delen uppfördes som ett församlingshem 1935. Det bildar en vinkel i två plan och källare, med spetsen mot tomtens västra hörn. Fasaderna mot nordväst och sydväst samt nordöstgaveln har bara genomgått ett par smärre förändringar - en entré mot nordväst har ersatts av ett burspråk i två plan och sydvästfasaden tycks ha blivit tilläggsisolerad. Fasaderna är av stående lockpanel i en mörk gröngrå nyans medan fönster och takfot är vitmålade. Denna färgsättning går igen också på tillbyggnaderna. Det konkavt välvda taket är täckt med röd plåt. Takfoten har utformats som en fris.

Insidan var ursprungligen disponerad med ett par bostäder för diakonissa och vaktmästare samt diverse andra kompletterande rum i den norra flygeln. Den södra flygeln innehåller själva samlingslokalen som har rumshöjd i två plan och höga fönster på långsidorna.

1979 tillkom en ungdomsgård i ett plan och källare i sydöst. Den har en för tiden typisk stående lockpanel och sadeltak. Takfoten har samma karaktär som den äldre byggnaden, liksom takets plåtbeklädnad.

1993 bands huvudbyggnaden och komplementbyggnaden samman med ett slags entréhall i två plan och källare. Härigenom förbättrades tillgängligheten avsevärt genom att en lyftplatta och hiss tillkom. Förutom entréhallen innehåller tillbyggnaden kontorslokaler och toaletter på plan 1.

Efter att gällande plan vann laga kraft 2013 hade den nuvarande ägaren Vårgårda bostäder AB för avsikt att göra om större delen av byggnaden till bostäder. Detta visade sig inte vara ekonomiskt försvarbart och istället har man inrett nya kontor och försett samlingslokalen med gradänger för att möjliggöra biografvisningar, teater, etc.

Föreslagen bebyggelse

Planförslaget redovisar en tvådelad yta med byggbar mark. Delen närmast Stockholmsvägen tillåter kontors- och centrumändamål, den andra delen tillåter kontors-, bostads- och centrumändamål. Största byggnadsarea får uppgå till 180 kvm kontors- eller centrumändamål respektive 520 kvm bostads-, kontors- eller centrumändamål.

Huvudsyftet med planen är att säkerställa pågående användning i den befintliga byggnaden. Därför redovisas planområdet som det är idag på illustrationskartan. Planen möjliggör dock att byggnaden byggs till något, eller rivs och ersätts av en ny byggnad.

Befintlig service och verksamheter

Kontorslokaler och biografsalong.

Föreslagen service och verksamheter

Kontor, filmvisning, teater, utbildning.

Befintligt gatunät

Området ligger i korsningen Stockholmsvägen – Floragatan.

Stockholmsvägen ingår i det statliga vägnätet (väg 1910) och har en skyltad hastighet på 50 km/h. Den trafikerades 2018 av 3967 fordon/dygn varav 6,3 % utgjordes av tung trafik (kommunens trafikräkning), och bedöms ha ca 4900 fordon/dygn år 2040.

Floragatan är en lokalgata med uppskattningsvis 500 fordon per dygn. Den har en skyltad hastighet på 50 km/h.

Föreslaget gatunät

Inga förändringar i gatunätet föreslås.

Den aktuella planen bedöms inte alstra mer trafik än den som finns i dagsläget, då huvudsyftet är att säkerställa nuvarande verksamhet. Detta gäller även om användningen skulle ändras till bostäder.

Parkering

Området ligger i parkeringszon 2 enligt Vårgårdas parkeringsnorm, vilket innebär att det ska finnas en p-plats/lägenhet. För kontor ska det finnas 15 p-platser/1000 m² kontorsyta. Samtliga p-platser ska ordnas på den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Området ligger ca 900 meter från buss- och järnvägsstationen. På Stockholmsvägen finns en busshållplats ca 270 meter nordöst om området.

GC-vägnät

GC-väg som löper parallellt med Stockholmsvägens sydöstsida leder in till centrum och stationsområdet. GC-väg direkt nordöst om planområdet leder till skolområdet och Kesbergets friluftsområde.

Transporter

Transporter till området samt angöring hänvisas via Floragatan.

Tillgänglighet

I samband med nybyggnad 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

De befintliga byggnaderna är anslutna till kommunalt VA-nät. En dricks-vattenledning passerar diagonalt genom områdets västra delar mellan Floragatan och Stockholmsvägen och snuddar vid befintlig byggnads västra hörn. I Stockholmsvägen finns också en avloppsledning.

Brandpost med tillräcklig kapacitet finns intill planområdet på andra sidan Floragatan.

Dagvatten

Idag leds merparten av dagvattnet bort via kommunens dagvattenledningar. Viss infiltration förekommer genom de grönytor som finns.

Vid eventuell nybyggnad ska krav på lokalt omhändertagande av dagvatten om möjligt ställas. Detta genom att en perkolationsbädd anläggs inom planområdet med bräddavlopp mot befintlig dagvattenledning i GC-vägen nordöst om planområdet. Det innebär att infiltrationen inom planområdet ökar. Då föreslagen användning innebär en låg till måttlig risk för föroreningar, och planområdet är mycket litet till ytan, bedöms planförslagets påverkan på kemisk och kvantitativ status för grundvattenförekomsten vara försumbar. Därmed påverkas inte heller uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB har en 0,4 kV jordkabel inom planområdet som ej är inmätt.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området.

Pema radiosystem AB har optokabel invid fjärrvärmeledningen, se nedan.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Floragatan med en gren till fastigheten under parkeringen mot Stockholmsvägen.

Avfallshantering

Hantering av avfall ska lösas inom kvartersmark och ske enligt kommunens renhållningsförordning. Återvinningsstation finns ca 300 meter från planområdet på Marknadsplatsen.

Störningar

Buller

Bebyggelsen inom planområdet är utsatt för buller, främst från Stockholmsvägen. En Bullerutredning (COWI AB, 2013-02-06) för området finns där man har utgått från befintlig byggnad. Utredningen togs fram under arbetet med gällande detaljplan. Sedan dess har reglerna kring trafikbuller ändrats och blivit generösare.

Huvudsyftet med planen är att säkerställa pågående användning (kontor, filmvisning, teater, utbildning). Planen medger dock även att bostäder anordnas, vilket ställer krav på den yttre ljudmiljön. I bullerutredningen redovisas befintlig byggnad inredd med bostäder där så är tillåtet, samt hur utemiljön kan disponeras för att skapa en bullerskyddad gemensam uteplats åt de boende. För att klara riktvärdena för buller på den gemensamma uteplatsen föreslås en bullerskärm placeras mot Stockholmsvägen.

Trafikens indata gäller år 2020, vilket ger mindre trafikmängder än vad prognostiserat år 2040 skulle ge. Utifrån nu gällande förordning avseende trafikbuller klaras riktvärdena inom planområdet år 2020 med så goda marginaler att det bedöms som onödigt att uppdatera befintlig utredning.

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 granskning under fjärde kvartalet 2018. Detaljplanen beräknas bli antagen under första kvartalet 2019.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägande

Marken ägs av Vårgårda Bostäder AB och Vårgårda kommun. Fastighetsägare och rättighetsinnehavare framgår av den till detaljplanen tillhörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Överenskommelse om fastighetsreglering träffas mellan Vårgårda Bostäder AB och Vårgårda kommun. Från fastigheten Skövde 3:110 överförs skrafferat område till Staren 1 enligt karta på följande sida. Vårgårda Bostäder AB initierar och bekostar fastighetsregleringen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vårgårda kommun ansvarar för VA-nätet fram till fastighetsgräns.

El och tele

Vattenfall Eldistribution AB är ansvarig för eldistribution till området. Enligt kundavtalet, Nät 2012 K § 7.3, får inte byggnader uppföras, marknivån ändras eller andra åtgärder vidtas 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.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för telenätet i området. Eventuella ändringar av anläggningar tillhörande TeliaSonera Skanova Access AB föranledda av exploateringen kommer att debiteras fastighetsägare/exploatör. I god tid innan arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning på eventuell undanflyttning ha inkommit till Skanova.

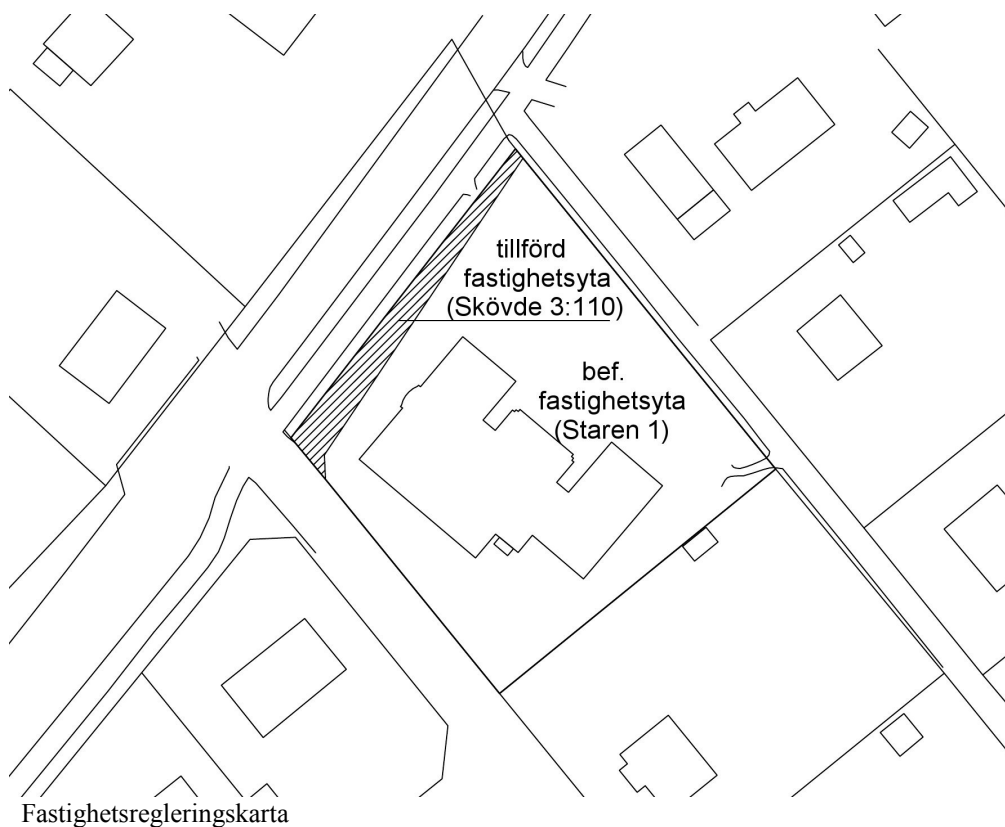
Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning finns i Floragatan med en gren till fastigheten under parkeringen mot Stockholmsvägen. Vid nybyggnation kan anslutning till fjärrvärme behöva ändras, vilket i så fall exploitören är ansvarig för.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Samhällsbyggnad/Bygg- och miljöenheten ansvarar för kostnader i samband med framtagande av detaljplan. Kommunens kostnader regleras i ett planavtal mellan kommunen och Vårgårda Bostäder AB. Planavtalet ska vara underskrivet innan antagande av planen.



Medverkande tjänstemän

Stefan Olsson	Sabina Talavanic
Arkitekt MSA	Arkitekt MSA/SAR